

"IPI S.p.A."

Sede Torino, via Nizza n. 262/59

Capitale sociale euro 82.078.066,00 i.v.

Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale n. 02685530012

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di MI.MO.SE. S.p.A.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DEL 23 APRILE 2018

* * * * *

Il ventitré aprile duemiladiciotto, in Torino, presso la sede legale della Società, via Nizza n. 262/59, alle ore 11,00, si è riunita in prima convocazione, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IPI S.p.A., convocata con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 39 del 3 aprile 2018, in conformità a quanto prescritto dall'articolo 9 dello Statuto sociale, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1. *Bilancio al 31 dicembre 2017. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.*
2. *Nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2018-2020 previa determinazione del numero dei componenti e fissazione dei relativi compensi.*
3. *Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2018-2020 e determinazione dei relativi emolumenti.*

Ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto sociale, assume la presidenza e regola lo svolgimento dell'Assemblea il Presidente del Consiglio di Amministrazione Dr. Massimo SEGRE il quale, con il consenso dell'Assemblea, chiama a fungere da Segretario per la redazione del presente verbale la Dr.ssa Noemi MONDO.

Prima di dar corso ai lavori assembleari, il Presidente prega di osservare un minuto di raccoglimento in memoria del Dr. Aldo MILANESE, illustre Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Torino nonché Presidente del Collegio Sindacale di IPI dal 2012, venuto a mancare lo scorso 9 gennaio.

Tutti i presenti si alzano in piedi in segno di rispetto e osservano un minuto di silenzio in

memoria del Dr. Aldo MILANESE.

Al termine, il Presidente informa che è funzionante un sistema di registrazione dello svolgimento dell'Assemblea al fine di agevolare la stesura del verbale della riunione e che sono presenti in sala alcuni collaboratori per motivi di servizio.

Comunica che l'elenco nominativo dei partecipanti all'Assemblea verrà inserito quale allegato al presente verbale sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale; dallo stesso potranno essere desunti i dati concernenti l'Azionista, l'eventuale soggetto da questi delegato a partecipare ai lavori, nonché i partecipanti in qualità di creditori pignoratizi o usufruttuari.

Per favorire una corretta verbalizzazione, il Presidente prega coloro che dovessero assentarsi di volerlo far constare alla Presidenza e al Segretario.

Fa presente che, dalle risultanze del libro soci, la Società è controllata con numero 77.797.567 azioni ordinarie pari al 94,785% del capitale sociale da IPI DOMANI S.p.A.

Informa che gli Azionisti iscritti a libro soci al 10 novembre 2017 erano n. 332.

Osserva che oltre ad esso, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, sono presenti: l'Amministratore Delegato Dr. Vittorio MOSCATELLI e il Consigliere Sig.ra Ester LAMBERTO.

Precisa che è inoltre presente il Collegio Sindacale nelle persone dei Signori: Dr. Luigi NANI, Presidente, Dr.ssa Emanuela CONGEDO e Dr. Tiziano BRACCO, Sindaci effettivi.

Comunica che hanno giustificato la propria assenza i Consiglieri Signori: Rag. Esterino CERIA e Dr. Claudio RECCHI.

Partecipano altresì all'Assemblea il Rappresentante Comune degli Obbligazionisti portatori del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. 5% 2018-2023" nella persona del Dr. Carlo RE nonché il Dr. Roberto BIANCHI della Società di Revisione KPMG S.p.A.

Informa che il capitale sociale di IPI S.p.A., interamente versato, ammonta a euro 82.078.066,00 rappresentato da n. 82.078.066 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,00 cadauna.

Chiede a chi fosse eventualmente carente di legittimazione al voto ai sensi di legge di farlo

presente.

Nessuno avendo significato un proprio impedimento, dichiara che si è proceduto alla verifica della identità e della legittimazione all'esercizio dei diritti di voto in capo ai partecipanti all'Assemblea a sensi di legge e che sono presenti in proprio o per delega Azionisti rappresentanti n. 77.797.567 azioni con diritto di voto pari al 94,785% delle n. 82.078.066 azioni costituenti il capitale sociale.

Adempite tutte le formalità prescritte dalla legge, che invita il Segretario a verbalizzare, dichiara l'Assemblea validamente costituita in prima convocazione ai sensi di legge e di Statuto e atta a discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Presidente informa preliminarmente che nel fascicolo di bilancio consegnato a tutti gli intervenuti e allegato al presente verbale sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale, insieme alla relazione sulla gestione e al bilancio separato, vi è il bilancio consolidato di gruppo dell'esercizio 2017 che, pur non essendo oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'Assemblea, fornisce una più ampia e significativa informazione agli Azionisti.

Passa quindi alla trattazione del punto 1) all'ordine del giorno: *"Bilancio al 31 dicembre 2017. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative"* e chiede all'Assemblea se è d'accordo a che venga omessa la lettura della relazione sulla gestione del bilancio separato, procedendo ad una più generale illustrazione dell'andamento del Gruppo e dando invece integrale lettura della proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

Non avendo alcuno manifestato la propria contrarietà, il Presidente dà lettura della proposta di delibera, riportata alla pagina 74 del fascicolo di bilancio distribuito in sala e che qui di seguito integralmente si trascrive:

"Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2017 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo

sottoposto, che si chiude con un utile netto di euro 1.292.407,57;

- 2) destinare il 5% dell'utile netto quindi euro 64.620,38 alla riserva legale e i residui euro 1.227.787,19 a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti".*

Passa quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale Dr. Luigi NANI il quale ricorda che la Relazione del Collegio Sindacale è contenuta nel fascicolo di Bilancio consegnato a tutti i presenti e, con il consenso dell'Assemblea, ne omette la lettura.

Il Presidente ringrazia il Collegio Sindacale e cede quindi la parola all'Amministratore Delegato affinché illustri brevemente l'andamento della Società.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia preliminarmente come il bilancio dell'esercizio 2017 del Gruppo IPI chiuda con un utile di € 0,6 milioni, generato dall'attività caratteristica della Società, non essendosi verificati - nel corso dell'esercizio - eventi di natura non ricorrente o straordinaria.

Ricorda come il risultato positivo di € 41,5 milioni conseguito al 31 dicembre 2016 sia stato determinato dagli effetti della valorizzazione e vendita di un immobile in Via Montenapoleone a Milano.

Fornisce quindi i principali dati economico-patrimoniali e finanziari consolidati al 31 dicembre 2017.

Il Gruppo IPI ha conseguito nella gestione ordinaria dell'esercizio 2017 ricavi e proventi per € 44 milioni (€ 145,2 milioni nel 2016), un margine operativo lordo (EBITDA) di € 2,6 milioni (€ 56,1 milioni nel 2016) e un risultato operativo (EBIT) negativo di € 0,1 milioni (risultato positivo di € 54 milioni nel 2016).

Informa che il risultato consolidato al 31 dicembre 2017, pari a € 0,6 milioni, comprende *i)* la svalutazione di alcuni immobili in portafoglio per circa € 2 milioni, effettuata al fine di adeguare il valore di bilancio al presumibile valore di mercato, *ii)* oneri finanziari netti per € 3 milioni e *iii)* imposte anticipate per € 3,6 milioni.

Precisa come il risultato consolidato complessivo dell'esercizio 2017, tenendo conto dell'effetto

dei derivati di copertura del rischio tassi di interesse e della classificazione degli utili/perdite attuariali all'interno delle altre componenti del conto economico complessivo, sia un utile di € 0,3 milioni (utile di € 42,7 milioni nell'esercizio 2016). I derivati di copertura hanno contribuito negativamente al risultato complessivo al 31 dicembre 2017, peggiorandolo per € 0,1 milioni e di € 0,2 milioni dalle rivalutazioni delle passività nette per benefici definiti.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2017 per € 248,7 milioni, rispetto a € 253,4 milioni del corrispondente periodo del 2016, con un valore di mercato che ragionevolmente è stato stimato in circa € 315 milioni. Il portfolio immobiliare è costituito da immobili a reddito, da un portfolio dinamico e da aree e immobili da sviluppare o trasformare. La diminuzione in valore assoluto di € 4,7 milioni è l'effetto delle vendite, degli ammortamenti e delle svalutazioni, al netto dell'incremento di valore per interventi di ristrutturazione e trasformazione.

L'indebitamento finanziario è di € 181,6 milioni al 31 dicembre 2017, rispetto a € 195,9 milioni nel corrispondente periodo del 2016, con un miglioramento di € 14,3 milioni dovuto al naturale processo di ammortamento e rimborso dei finanziamenti in essere.

Comunica che, per diversificare le fonti di finanziamento, nel mese di gennaio 2018 la Società ha emesso il prestito obbligazionario "IPI S.p.A. 5% 2018 – 2023", deliberato nel mese di novembre 2017 per un ammontare complessivo di € 20 milioni, ammesso alla negoziazione presso il Mercato ExtraMOT Segmento Professionale "ExtraMOT PRO", riservato in sottoscrizione a investitori professionali.

Informa inoltre che nel mese di aprile 2018 si è proceduto al rimborso parziale anticipato del prestito "IPI S.p.A. 7% 2014-2021".

Proseguendo con l'illustrazione delle risultanze di gestione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è negativa per € 161,4 milioni, in peggioramento rispetto a un valore negativo di € 152,4 milioni del corrispondente periodo del 2016, sostanzialmente dovuto all'effetto degli investimenti effettuati per le acquisizioni di

partecipazioni in società di servizi e per le ristrutturazioni e trasformazioni eseguite sugli immobili di proprietà sociale. Anticipa come, grazie alla rimodulazione dei piani di ammortamento di alcuni mutui e finanziamenti, nel 2018 saranno da rimborsare quote di capitale e interessi per € 11 milioni, rispetto a € 17 milioni dell'esercizio 2017. A tal proposito, l'Amministratore Delegato sottolinea come la Società disponga dei mezzi finanziari per provvedervi.

Terminata l'illustrazione dei principali dati economico-patrimoniali e finanziari, il Dr. Vittorio MOSCATELLI descrive sinteticamente le operazioni e le attività più rilevanti intraprese nel corso dell'esercizio 2017.

Evidenzia, in particolare, come la migliore posizione finanziaria al 31 dicembre 2016, abbia reso possibile lo sviluppo dei due segmenti di attività, quali i servizi di advisory e management e gli investimenti immobiliari.

Relativamente ai servizi di advisory e management nell'immobiliare, sono state acquisite le partecipazioni del 70% del capitale sociale di Groma S.r.l. (il restante 30% del capitale sociale è posseduto dalla Cassa Previdenza Geometri), di Arcotecnica S.r.l. e di ArcoEngineering S.r.l. (il restante 30% del capitale sociale di queste ultime è posseduto dagli eredi dell'Ing. Viganò, fondatore di entrambe le società). Si tratta di tre società contraddistinte da una storicità nei servizi per l'immobiliare che, unitamente alla controllata IPI Servizi S.r.l., costituiscono uno dei principali operatori italiani attivo nella gestione integrata di immobili.

Ricorda che l'acquisizione delle suddette partecipazioni è avvenuta tra i mesi di maggio e giugno 2017, con un investimento di oltre € 7 milioni, finanziato con mezzi propri. Precisa come il conto economico consolidato rifletta i risultati delle tre società acquisite a partire dal secondo semestre del 2017.

Nell'evidenziare come sia stato avviato un programma di integrazione societaria con la fusione per incorporazione di Groma S.r.l. in IPI Servizi S.r.l., con effetti dal 31 dicembre 2017, informa che le quattro società si presentano già sul mercato con il brand commerciale unico "AGIRE"

(acronimo di Arcotecnica Groma IPI Real Estate).

Per quanto concerne, invece, l'attività di investitore immobiliare, l'Amministratore Delegato comunica che nel corso dell'esercizio 2017 sono stati avviati i lavori di trasformazione di Palazzo Novecento in edificio residenziale, con un positivo riscontro da parte del mercato essendo già stati conclusi preliminari di vendita per un valore complessivo di oltre il 75% dell'intero immobile (rogiti ed effetti economici previsti nell'esercizio 2018).

Anche l'immobile di proprietà di Via Manzoni a Milano ha avuto un positivo riscontro da parte del mercato, sia per la vendita di alcune unità, sia per la locazione breve di appartamenti ricavati con interventi di riqualificazione degli uffici vuoti nell'immobile.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI prosegue sintetizzando le ulteriori operazioni e attività più significative svolte nell'esercizio 2017.

Informa preliminarmente che nel corso dell'esercizio 2017 sono stati venduti immobili per € 5,7 milioni e sono stati conclusi nuovi contratti di locazione di immobili di proprietà per un canone annuo di € 1,9 milioni.

Evidenzia, in particolare, come siano stati rinegoziati due importanti contratti di locazione ad uso direzionale con Wind ed Enel per gli immobili a Marghera e Bologna, garantendo la prosecuzione pluriennale della locazione a scapito dei canoni di locazione che sono stati ridotti.

Sono inoltre in corso di svolgimento alcune trattative per la locazione dei locali rilasciati da Intesa San Paolo e da Santander Consumer Bank all'interno del Lingotto. A tal proposito informa che stanno proseguendo gli interventi di miglioria sugli ingressi degli Uffici al fine di renderli meglio identificabili rispetto alla Galleria Commerciale.

Proseguendo con l'illustrazione delle attività, l'Amministratore Delegato informa della stipula di una convenzione con il Comune di Firenze per la trasformazione in residenziale del fabbricato ad uso uffici sito in via del Campofiore, libero e non utilizzato da parecchi anni. Tale trasformazione verrà avviata nel corso dell'esercizio 2018 con l'obiettivo di vendere i singoli appartamenti ricavati nell'arco di 24-30 mesi.

Comunica, inoltre, del raggiungimento di un accordo con una società proprietaria di circa 20 casali siti in Val di Chiana, di oltre 20.000 mq di superficie utile, che prevede la sottoscrizione nell'esercizio 2018, di un aumento di capitale di una società veicolo, con un investimento iniziale di circa € 1 milione. Tale operazione è mirata alla gestione della trasformazione e della valorizzazione dei casali noti come "Leopoldine".

Relativamente all'attività alberghiera esercitata dalla controllata Lingotto Hotels S.r.l., comunica che "NH Lingotto Tech" è stato riqualificato secondo gli standard del nuovo brand "DoubleTree by Hilton" della catena internazionale Hilton, con la quale è stato concluso un accordo di franchising. Nonostante i lavori di ristrutturazione necessari per il rebranding, che hanno richiesto un investimento di circa € 3 milioni, i ricavi e i margini dell'attività alberghiera sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto all'esercizio 2016. Sulla base degli accordi raggiunti con il nuovo brand Hilton, nel 2018 si prevede un incremento delle tariffe applicate alla clientela. Il Dr. Vittorio MOSCATELLI procede informando che è stato ceduto pro soluto, per € 1 milione, il credito di oltre € 53 milioni vantato nei confronti del fallimento di Porta Vittoria S.p.A., ricordando come lo stesso sia stato interamente già svalutato nel bilancio dell'esercizio 2015.

Gli accordi di cessione del credito prevedono l'impegno da parte dell'acquirente – qualora acquisisse gli immobili facenti capo al debitore – a conferire alle società del Gruppo IPI gli incarichi di commercializzazione e prestazione di servizi tecnici atti a completare l'iniziativa immobiliare avviata da Porta Vittoria S.p.A.

Precisa inoltre come l'acquirente sia una società italiana iscritta all'albo unico degli intermediari finanziari ex art. 106 del Testo Unico Bancario, facente capo al fondo di investimento York Capital.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI conclude la propria esposizione accennando alle prospettive future e all'evoluzione dell'attività del Gruppo.

Evidenzia come, nel settore degli investimenti immobiliari, le intenzioni siano quelle di

valorizzare alcuni immobili di proprietà, con particolare riferimento al fabbricato sito in via del Campofiore a Firenze, oltre alla prosecuzione degli interventi di miglioria degli Uffici all'interno del Lingotto al fine di accrescerne la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di vendere quegli immobili per i quali il prezzo offerto sia ritenuto corrispondere a una buona valorizzazione, onde ridurre l'indebitamento e disporre delle risorse finanziarie necessarie per intraprendere nuove iniziative e investimenti immobiliari.

Infine, nel settore dei servizi immobiliari, a seguito delle acquisizioni delle partecipazioni nelle società di servizi tecnici, precedentemente illustrate, si prevede di proseguire con le integrazioni delle strutture societarie ed operare affinché le potenzialità del mondo AGIRE-Arcotecnica-ArcoEngineering e dell'intermediazione si esplichino al meglio al fine di incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project management, valutazioni e asset management e progettazione integrata.

Terminata l'esposizione dell'Amministratore Delegato, nessuno avendo chiesto la parola, il Presidente mette in votazione per alzata di mano l'approvazione del Bilancio separato al 31 dicembre 2017 e la proposta di destinazione del risultato di esercizio, contenuta nella relazione sulla gestione.

Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che il primo punto all'ordine del giorno è stato approvato all'unanimità.

Ha espresso voto favorevole, per n. 77.797.567 azioni, l'unico Azionista presente in Assemblea, IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dal Dr. Massimo SEGRE.

Il Presidente passa quindi alla trattazione del punto 2) all'ordine del giorno: *"Nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2018-2020 previa determinazione del numero dei componenti e fissazione dei relativi compensi"*.

Ricorda che con l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2017 viene a cessare, essendosi compiuto il terzo esercizio sociale, il mandato dell'attuale Consiglio di Amministrazione, conferito dall'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. in data 29 giugno 2015.

Osserva come sia pertanto necessario procedere alla nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2018-2020 e alla determinazione dei compensi spettanti ai componenti dello stesso.

Il Presidente, quale rappresentante dell'Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A., propone di:

- stabilire in 5 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2018-2020 e cioè fino all'Assemblea che discuterà il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020;
- nominare Amministratori i Signori:
Dr. Massimo SEGRE, codice fiscale SGRMSM59S16L219U
Dr. Vittorio MOSCATELLI, codice fiscale MSCVTR56D19D579D
Sig.ra Ester LAMBERTO, codice fiscale LMBSTR48D50D2911
Avv. Carlo PAVESIO, codice fiscale PVSCRL56B01L219K
Dr. Claudio RECCHI, codice fiscale RCCCLD55C20L219K
- consentire agli Amministratori di assumere altri incarichi ai sensi dell'art. 2390, comma 1, del Codice Civile;
- attribuire a ciascun componente il Consiglio di Amministrazione un compenso annuo pro-rata temporis di euro 3.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – oltre a un compenso di euro 1.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – per la partecipazione a ogni riunione del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente sottopone quindi all'approvazione dell'Assemblea le delibere che qui di seguito integralmente si riportano:

1) RELATIVAMENTE ALLA DETERMINAZIONE DEL NUMERO DEI COMPONENTI:

“L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.:

- *preso atto della proposta dell'Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A.;*
- *avuto a mente i disposti di legge e di Statuto,*

delibera

- *di stabilire in 5 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2018-2020 e cioè fino all'Assemblea che discuterà il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020;*
- *di nominare Amministratori i Signori: Dr. Massimo SEGRE, Dr. Vittorio MOSCATELLI, Sig.ra Ester LAMBERTO, Avv. Carlo PAVESIO e Dr. Claudio RECCHI;*
- *di consentire ai nominati Amministratori di assumere altri incarichi, ai sensi dell'art. 2390 del Codice Civile".*

2) *RELATIVAMENTE AL COMPENSO DEGLI AMMINISTRATORI:*

"L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.:

- *preso atto della proposta dell'Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A.;*
- *avuto a mente i disposti di legge e di Statuto,*

delibera

- *di attribuire a ciascun componente il Consiglio di Amministrazione un compenso annuo pro-rata temporis di euro 3.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – oltre a un compenso di euro 1.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – per la partecipazione a ogni riunione del Consiglio di Amministrazione".*

Nessuno avendo chiesto di intervenire, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'adunanza e mette in votazione per alzata di mano la determinazione del numero degli amministratori, la nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2018-2020 e la fissazione dei relativi compensi.

Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che il secondo punto all'ordine del giorno è stato approvato all'unanimità.

Ha espresso voto favorevole, per n. 77.797.567 azioni, l'unico Azionista presente in Assemblea, IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dal Dr. Massimo SEGRE.

Il Presidente esprime un sentito ringraziamento per la fattiva opera svolta in tutti questi anni a

favore della Società al Consigliere uscente, Rag. Esterino CERIA, che non ha potuto partecipare all'odierna seduta assembleare avendo trasferito all'estero la propria residenza.

Il Presidente passa infine alla trattazione del terzo e ultimo punto all'ordine del giorno: *"Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2018-2020 e determinazione dei relativi emolumenti"*.

Informa che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017 è venuto a cessare, essendosi compiuto il terzo esercizio sociale, il mandato dell'attuale Collegio Sindacale, conferito dall'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. in data 29 giugno 2015 e variato rispetto alla composizione originaria a seguito del decesso dell'allora Presidente Dr. Aldo MILANESE.

Il Dr. Massimo SEGRE, quale rappresentante dell'Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A., propone di:

- nominare quali membri effettivi del Collegio Sindacale, che a mente di legge rimarrà in carica fino all'Assemblea che discuterà il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, i Signori:
 - * Dr. Luca ASVISIO, codice fiscale SVSLCU65C16L219E
 - * Dr. Luigi NANI, codice fiscale NNALGU59R01L219S
 - * Dr.ssa Emanuela CONGEDO, codice fiscale CNGMNL69H52L219J
- nominare quali membri supplenti del Collegio Sindacale i Signori:
 - * Dr. Tiziano BRACCO, codice fiscale BRCTZN71H25A182K
 - * Dr. Alessandro GALIZIA, codice fiscale GLZLSN83M03E445G
- di conferire la carica di Presidente del Collegio Sindacale al Dr. Luca ASVISIO;
- di determinare il compenso annuo di euro 10.000,00 pro-rata temporis per ciascun Sindaco effettivo e di euro 15.000,00 pro-rata temporis per il Presidente, onnicomprensivo oltre iva e cassa previdenza.

Il Presidente informa che i suddetti candidati alla carica di Sindaco effettivo e di Sindaco supplente hanno inviato i loro curricula vitae ove sono specificamente indicati, ai sensi dell'art. 2400, comma 4, del codice civile, gli incarichi di amministrazione e di controllo da essi ricoperti presso altre Società.

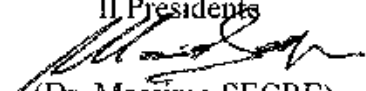
Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che il terzo e ultimo punto all'ordine del giorno è stato approvato all'unanimità.

Ha espresso voto favorevole, per n. 77.797.567 azioni, l'unico Azionista presente in Assemblea, IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dal Dr. Massimo SEGRE.

Esaurita la trattazione essendo le ore 11,45 circa, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea.

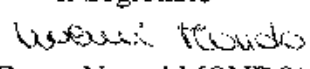
Torino, 23 aprile 2018

Il Presidente



(Dr. Massimo SEGRE)

Il Segretario



(Dr.ssa Noemi MONDO)

Allegati:

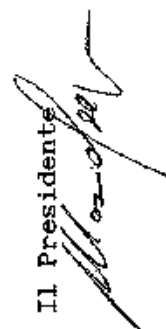
- sotto la lettera "A" l'elenco nominativo dei partecipanti, in proprio o per delega, all'assemblea;
- sotto la lettera "B" il fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2017 redatto in conformità ai principi contabili internazionali.

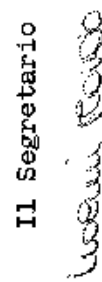
IPI S.p.A.
ASSEMBLEA ORDINARIA
I CONVOCAZIONE DEL 23/04/2018 - ORE 11,00
ELENCO DELLE PRESENZE

N°	AVENTE DIRITTO	DELEGATO/RAPPRESENTANTE	N° AZIONI			%
			IN PROPRIO	PER DELEGA	TOTALE	
1	IPI DOMANI SpA	SEGRE NASSINO	66.413.306	/	66.413.306	80,914
2	IPI DOMANI SpA	SEGRE NASSINO	11.384.261	/	11.384.261	13,811
		TOTALI	77.797.567	/	77.797.567	94,725

(*)

* VEDERE GARANZIA QUELATA

Il Presidente


Il Segretario


" ALLEGATO A "

IPI S.P.A.

VINCOLI DI GARANZIA

AZIONISTA	BENEFICIARIO	VOTO A	N° AZIONI
IPI DOMANI S.p.A.	BANCO POPOLARE S.C.	IPI DOMANI S.p.A.	66.413.306

Il Presidente



Il Segretario





RELAZIONE E BILANCIO

esercizio 2017



Palazzo Novecento, Torino

IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 82.078.066 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414

Società soggetta a direzione e coordinamento di MI.MO.SE S.p.A.

Indice

	Pag.
CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI	2
ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	3
STRUTTURA SOCIETARIA DEL GRUPPO E INFORMAZIONI SULLE AZIONI E SUGLI AZIONISTI	4
RELAZIONE SULLA GESTIONE	5
• Principali dati economico - finanziari	6
• Scenario di mercato	13
• Aree di attività	32
• Risorse umane	39
• Contenzioso	41
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	51
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	55
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	59
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	70
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	72
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	73
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO	74
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	75
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	76
• Conto Economico Complessivo	78
• Variazione Patrimonio Netto	79
• Rendiconto Finanziario	80
• Principi contabili e note esplicative	81
BILANCIO CONSOLIDATO	136
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	138
• Conto Economico Complessivo	140
• Variazione Patrimonio Netto	141
• Rendiconto Finanziario	142
• Principi contabili e note esplicative	143
ALLEGATI	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSOLIDATO	

Convocazione della Assemblea degli Azionisti

L'avviso di convocazione è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n 39 del 03 /04/2018

Gli Azionisti di IPI S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria presso la sede legale in Torino, Via Nizza n° 262/59 il 23 aprile 2018 alle ore 11:00 in prima convocazione e occorrendo in seconda convocazione, per il giorno 7 maggio 2018 stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31 dicembre 2017. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2018-2020 previa determinazione del numero dei componenti e fissazione dei relativi compensi.
3. Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2018-2020 e determinazione dei relativi emolumenti.

“Ricordiamo il dottor ALDO MILANESE, Presidente del Collegio Sindacale di IPI S.p.A. e storico Presidente dell’Ordine dei Commercialisti di Torino, che il 9 gennaio 2018 è mancato. Il dottor Milanese è stato Presidente del Collegio Sindacale di IPI dal 2012 e Presidente dell’Ordine dal 2000 al 2016”

Organi di Amministrazione e Controllo

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Massimo Segre
Amministratore Delegato	Vittorio Moscatelli
Amministratori	Esterino Ceria Claudio Recchi Ester Lamberto

In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2017.

Collegio Sindacale

Presidente	Luigi Nani
Sindaci Effettivi	Tiziano Bracco Congedo Emanuela
Sindaci Supplenti	Alessandro Galizia (vacante)

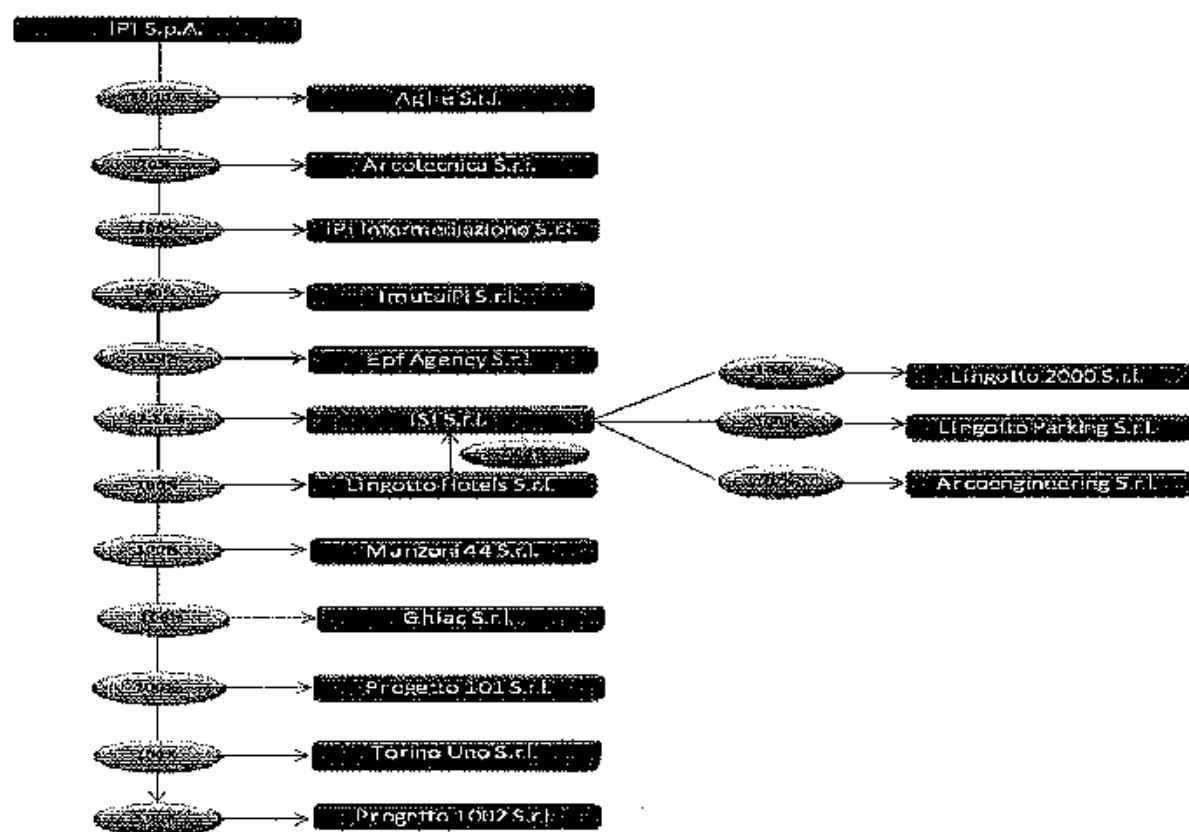
In carica sino all'Assemblea degli azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2017.

Società di Revisione

KPMG S.p.A.

Incaricata dall'Assemblea degli Azionisti in data 28/04/2016 con durata in carica sino all'Assemblea degli azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2018.

Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2017



Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

Azioni

Capitale sociale	Euro	82.078.066
Azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro	n.	82.078.066

Azionisti

IPI Domani S.p.A. è titolare di n° 77.797.567 azioni pari al 94,785% del capitale sociale di IPI s.p.a. Mi.Mo.Se. s.p.a. quale unico azionista di IPI Domani s.p.a. ha indirettamente il controllo di IPI S.p.A. sulla quale esercita attività di direzione e coordinamento. Il dott. Massimo Segre ha il controllo di Mi.Mo.Se.s.p.a.



RELAZIONE sulla GESTIONE
BILANCIO dell'ESERCIZIO al 31 dicembre 2017

Principali Dati Economico - Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2017, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo e non devono essere viste come sostitutive di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono: Margine Operativo Lordo (EBITDA) è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti.

L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT) al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/ Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate a essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate).

Tale grandezza economica rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).

Indebitamento Finanziario Netto.

L'Indebitamento Finanziario Netto è l'indicatore che esprime la capacità di fare fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. E' costituito dal debito finanziario ridotto della cassa e delle disponibilità liquide equivalenti nonché delle altre attività finanziarie. Nell'ambito della relazione sulla gestione è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto.

Principali dati Economico-Finanziari Consolidati

	2017	2016
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	44,0	145,2
Margine operativo lordo (EBITDA)	2,6	56,1
Risultato operativo (EBIT)	(0,1)	54,0
Risultato prima delle imposte	(3,1)	43,8
Risultato netto di periodo	0,6	41,5
Utile (perdita) complessiva	0,3	42,7
Dati Patrimoniali	31.12.2017	31.12.2016
Immobili	248,7	253,4
Posizione finanziaria netta	(161,4)	(152,4)
Indebitamento finanziario	181,6	195,9
Patrimonio netto	83,3	83,4
Capitale investito netto	244,7	235,8
	2017	2016
Numero medio dei dipendenti	246,0	145,1
Numero dipendenti al 31 dicembre	276	148
Principali Indicatori		
ROE – Reddittività del capitale proprio	1%	50%
ROI – Reddittività operativa	0%	17%
ROS – Reddittività dei ricavi	0%	37%
Indebitamento finanziario netto/Patrimonio netto	1,94	1,83
Patrimonio netto per azione	1,01	1,01

Per l'analisi delle variazioni si vedano i commenti di pag. 9 e successive

Principali dati Economico-Finanziari di IPI S.p.A.

	2017	2016
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	5,2	122,5
Margine operativo lordo (EBITDA)	(1,8)	57,1
Risultato operativo (EBIT)	(4,3)	41,3
Risultato prima delle imposte	(4,4)	36,9
Risultato netto di periodo	1,3	35,6
Dati Patrimoniali	31.12.2017	31.12.2016
Posizione finanziaria netta	(27,1)	(20,6)
Patrimonio netto	67,5	67,7

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il bilancio dell'esercizio 2017 chiude con un utile di 0,6 milioni di euro.

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2017 sono:

	2017	2016
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	44,0	145,2
Margine operativo lordo (EBITDA)	2,6	56,1
Risultato operativo (EBIT)	(0,1)	54,0
Risultato netto dell'esercizio	0,6	41,5
Utile (perdita) complessiva	0,3	42,7

Dati Patrimoniali	31.12.2017	31.12.2016
Immobili	248,7	253,4
Posizione finanziaria netta	(161,4)	(152,4)
Indebitamento finanziario	181,6	195,9
Patrimonio netto	83,3	83,4

Il risultato economico dell'esercizio precedente era stato determinato dagli effetti della valorizzazione e vendita di un immobile in Milano, via Montenapoleone.

Nel 2017 IPI, a seguito della migliore posizione finanziaria che aveva costruito nel 2016, ha dato impulso allo sviluppo nelle due aree della propria attività.

Nei **servizi di advisory e management nell'immobiliare** con l'acquisto delle partecipazioni del 70% del capitale sociale di Groma s.r.l. (restante 30% posseduto dalla Cassa Previdenza Geometri), di Arcotecnica s.r.l. e di ArcoEngineering s.r.l. (restante 30% posseduto dagli eredi del Ing. Viganò: fondatore delle società), tre società con una storicità nei servizi per l'immobiliare, creando con la controllata IPI Servizi uno dei principali operatori italiani attivo nella gestione integrata di immobili. L'acquisto delle partecipazioni è avvenuto tra maggio e giugno 2017 con un investimento di oltre 7 milioni di euro, finanziato con mezzi propri. Il conto economico consolidato riflette i risultati di un semestre delle società acquisite. E' stato avviato

un programma di integrazione anche societaria delle quattro società (Groma e IPI Servizi si sono fuse con effetto 31 dicembre 2017) che già si presentano sul mercato con il brand commerciale unico: **AGIRE** (acronimo di Arcotecnica Groma IPI Real Estate).

Sempre nei servizi, la intermediazione immobiliare e la mediazione creditizia hanno acquisito quote di mercato, con un tasso di crescita di oltre il 50% e ricavi nell'esercizio di oltre 3,4 milioni di euro.

IPI come investitore immobiliare dopo l'acquisto a fine 2016 di Palazzo Novecento e di alcune unità residenziali in Torino, nel corso dell'esercizio 2017 ha avviato i lavori di trasformazione del palazzo in edificio residenziale, incontrando un positivo riscontro di mercato; ad oggi i preliminari di vendita conclusi sono in valore di oltre il 75% dell'intero, con rogiti ed effetti economici nel 2018. Anche l'immobile di proprietà in Milano via Manzoni ha avuto un positivo ritorno sul mercato sia per la vendita di alcune unità sia per la locazione breve di appartamenti, ricavati con interventi di riqualificazione degli uffici vuoti dell'immobile.

Al patrimonio immobiliare del Gruppo IPI si attribuisce un valore di mercato di 315 milioni rispetto a un valore di bilancio di 248,7 milioni di euro.

Le altre operazioni e attività più significative nell'esercizio 2017, rispetto a quelle appena descritte, e all'ordinario andamento dell'attività sociale, sono state:

- la vendita di immobili per 5,7 milioni di euro; e la conclusione di nuovi contratti di locazione di immobili di proprietà per un canone annuo di euro 1,9 milioni;
- la convenzione con il Comune di Firenze per la trasformazione in residenziale per una superficie utile di mq.4.800 circa, del fabbricato ad uso uffici in via del Campofiore, libero e non utilizzato da anni. Trasformazione che si avvierà nel 2018 con l'obiettivo di vendere i singoli appartamenti nell'arco di 24-30 mesi;
- la vendita, per 1 milione di Euro, del credito – interamente svalutato nel 2015 - vantato verso il Fallimento Porta Vittoria, accompagnato dall'accordo per avere l'incarico di commercializzazione dell'iniziativa qualora fosse acquistata dal cessionario del credito;
- l'acquisizione di importanti incarichi di gestione e commercializzazione di iniziative e patrimoni immobiliari, assumendo a volte una parte del rischio a fronte della

partecipazione al risultato dell'operazione; con un incremento di oltre il 50% dei ricavi complessivi;

- l'accordo con una società proprietaria di circa 20 casali in Val di Chiana per oltre mq.20.000 di superficie utile, che prevede la sottoscrizione nel 2018 di un aumento di capitale della società veicolo per un 10% - con un investimento iniziale di circa 1 milione - per arrivare al 30% del capitale negli anni e gestire la trasformazione e valorizzazione di questi edifici rurali;
- l'emissione di un Prestito Obbligazionario 5% 2018-2023 di 20 milioni di euro, in sottoscrizione da gennaio 2018;
- l'ottenimento di un finanziamento di oltre 12 milioni di euro, di cui erogati 3 milioni di euro, per la ristrutturazione di Palazzo Novecento e di 2 milioni di euro per il rebranding da NH a Doubletree by Hilton dell'hotel di proprietà e gestione in Torino;
- rimodulazione dei piani di ammortamento dei principali finanziamenti in relazione ai canoni di locazione previsti degli immobili, per un migliore servizio del debito;
- la definizione positiva di alcuni contenziosi per i quali si rimanda allo specifico capitolo di questa relazione.

Il risultato consolidato dell'esercizio 2017 è un utile di 0,6 milioni di euro, rispetto all'utile di 41,5 milioni di euro del 2016.

Il valore della produzione è dato da:

	2017	2016
	(euro/000)	
Vendite immobili	5.694	118.000
Canoni locazione	8.516	9.914
Servizi tecnici immobiliari	11.308	907
Intermediazione	3.484	2.280
prestazioni alberghiere	11.973	12.159
Altri ricavi e proventi	3.068	1.901
	44.043	145.161

L'EBITDA tiene conto di una svalutazione degli immobili di 1,9 milioni

Il risultato complessivo tenendo conto dell'effetto dei derivati di copertura del rischio tassi di interesse e della classificazione degli utili/perdite attuariali, all'interno delle altre componenti

del conto economico complessivo, è un utile di 0,3 milioni di euro (utile di 42,7 milioni di euro nel 2016). I derivati di copertura hanno contribuito negativamente al risultato complessivo peggiorandolo per 0,1 milioni e di 0,2 milioni dalle rivalutazioni delle passività nette per benefici definiti.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2017 per 248,7 milioni di euro rispetto ai 253,4 milioni di euro di fine 2016 con un valore di mercato che ragionevolmente è stato stimato in circa 315 milioni di euro. Il portfolio immobiliare è costituito da immobili a reddito, da un portfolio dinamico, da aree e immobili da sviluppare o trasformare. La diminuzione in valore assoluto di 4,7 milioni di euro è l'effetto delle vendite, degli ammortamenti e delle svalutazioni, al netto dell'incremento per interventi di ristrutturazione e trasformazione.

L'indebitamento finanziario è di 181,6 milioni di euro a fine 2017 rispetto ai 195,9 milioni di euro al 31/12/2016 con un miglioramento di 14,3 milioni per il naturale processo di ammortamento.

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017 è negativa per 161,4 milioni di euro (152,4 milioni a fine 2016) e il peggioramento è sostanzialmente l'effetto degli investimenti effettuati per le acquisizioni di società di servizi e negli immobili di proprietà per ristrutturazioni e trasformazioni.

L'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine e consente al Gruppo IPI di operare per una valorizzazione degli immobili nel tempo.

Grazie alla modulazione dei piani di ammortamento dei finanziamenti, nel 2018 saranno da rimborsare 11 milioni di euro di quote capitale di mutui o finanziamenti rispetto ai 17 milioni del 2017, e la Società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e su circa la metà dell'ammontare del debito, il rischio variazione tassi di Interesse è coperto con adeguati contratti derivati. Nel corso dell'esercizio, all'interno dell'operazione di definizione dei nuovi piani di ammortamento, sono stati sostituiti anche i contratti derivati.

Il Loan to Value (debito finanziario/fair value degli immobili) del 58% a fine 2017 rispetto ad un 62% a fine 2016, oltre ad essere migliorato è ad un livello che consente al Gruppo di avere – sul piano patrimoniale - ancora possibilità di credito.

Il **Patrimonio Netto** di euro 83,3 milioni di euro, sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente

Da pag. 51 e successive si trovano gli schemi di bilancio riclassificati comprensivi di indici.

Lo scenario macroeconomico di riferimento

I rischi per la stabilità finanziaria derivanti dall'economia internazionale si stanno riducendo. Nel 2017 la **ripresa del ciclo economico internazionale** si è rafforzata grazie all'espansione del commercio mondiale con una **crescita globale del Prodotto Interno Lordo (PIL)** che è rimasta **sostenuta** e dovrebbe **continuare a irrobustirsi**. Pesano tuttavia le persistenti incertezze sulle politiche economiche nelle diverse aree. La volatilità molto bassa osservata sui mercati finanziari può essere il segnale di un'eccessiva propensione al rischio degli investitori: il verificarsi di eventi negativi potrebbe quindi innescare variazioni rilevanti dei prezzi dei titoli.

I dati attualmente disponibili¹ portano a prevedere, per le **economie avanzate**, una **moderata espansione** basata sul costante sostegno delle politiche monetarie e di bilancio, mentre, per quanto riguarda le **economie emergenti**, le prospettive sono sostenute dalla tenuta della dinamica espansiva di Cina e India e dal contestuale aumento dell'attività atteso nei paesi esportatori di materie prime.

L'**incertezza** che caratterizza lo scenario globale si mantiene comunque elevata. Tra i principali rischi si possono indicare:

- una diffusione di politiche commerciali protezionistiche;

¹ Rapporto sulla stabilità finanziaria – Banca d'Italia – Novembre 2017

- un inasprimento disordinato delle condizioni di finanziamento a livello globale, che potrebbe interessare in particolare le economie emergenti più vulnerabili;
- possibili turbolenze associate al processo di riforma e liberalizzazione in Cina;
- la possibile volatilità derivante dalle incertezze politiche e geopolitiche, incluse quelle riguardanti le relazioni fra il Regno Unito e l'Unione Europea.

E' tuttavia possibile che il **miglioramento del clima di fiducia dei consumatori e delle imprese** si traduca in una **ripresa più rapida** del previsto dell'attività economica e del commercio nel breve periodo. Il calo recente dei prezzi del petrolio e delle altre materie prime dovrebbe, infatti, attenuare le pressioni inflazionistiche a breve termine.

La **revisione al rialzo delle previsioni** di crescita del Fondo Monetario Internazionale (insieme ad altri istituti di previsione) per il **2017 e il 2018** è significativa del buon momento dell'economia globale, che accomuna gran parte di paesi avanzati e economie emergenti con un **rafforzamento**, negli ultimi periodi, degli indicatori di attività e del clima di fiducia.

	2017	2018		2017	2018
Francia	1.7	1.9	Brasile	0.7	2.3
Germania	2.2	2.0	Cina	7.3	6.4
India	1.8	1.8	India	6.8	7.3
Spagna	3.1	2.7	Russia	1.8	2.0
Area Euro	2.2	2.0	Corea	2.9	2.8
Gran Bretagna	1.8	1.8	Messico	2.1	2.1
USA	2.2	2.4	Perù	3.0	3.5
Giappone	1.5	1.3	Sud Africa	1.6	1.5

Figura 1: Previsioni di crescita del PIL- fonte Economist novembre 2017

Negli **Stati Uniti** prosegue la **fase economica espansiva**, seppur in lieve decelerazione (+0,7% nel terzo trimestre dell'anno), guidata dalle esportazioni nette, dalla spesa per i consumi delle famiglie e, in misura minore, dagli investimenti fissi. Il mercato del lavoro si mantiene vivace e il tasso di disoccupazione risulta in miglioramento. **La fase ciclica positiva dell'economia statunitense è attesa consolidarsi** in una situazione di graduale normalizzazione della politica monetaria da parte della *Federal Reserve*.

Anche nell'**area dell'Euro** il consolidamento della crescita e la riduzione dell'incertezza attorno allo scenario macroeconomico hanno contribuito a ridurre i rischi. Le misure di politica

monetaria della Banca Centrale Europea (BCE) continuano a preservare condizioni di finanziamento favorevoli, necessarie ad assicurare una convergenza durevole dei tassi di inflazione verso livelli inferiori ma prossimi al 2% nel medio termine. **L'attività economica risulta in crescita** rispetto al 2016 ed è supportata soprattutto dalla **domanda interna** e dalla **ripresa del processo di accumulazione del capitale**. Tali tendenze sono confermate anche per il 2018 grazie al buon andamento del mercato del lavoro e la bassa inflazione che continuano a sostenere il reddito disponibile delle famiglie.

Con riferimento all'Italia, il PIL è sensibilmente aumentato con una parallela crescita dei consumi rispetto ai periodi precedenti.

Con i dati recentemente pubblicati dall'Istat si prevede un aumento del PIL pari all'1,5% in termini reali. Il tasso di crescita è in accelerazione rispetto a quello registrato nel 2016. Il miglioramento del PIL è atteso proseguire su ritmi analoghi anche nel 2018 (+1,4%). In entrambi gli anni i consumi delle famiglie e la ripresa del commercio internazionale dovrebbero, in questo modo, supportare la crescita dell'attività economica, un contestuale miglioramento delle dinamiche del lavoro, con un aumento dell'occupazione². L'inflazione dovrebbe mantenersi su ritmi moderati.

Su tutto pesa comunque l'incertezza del voto di primavera.

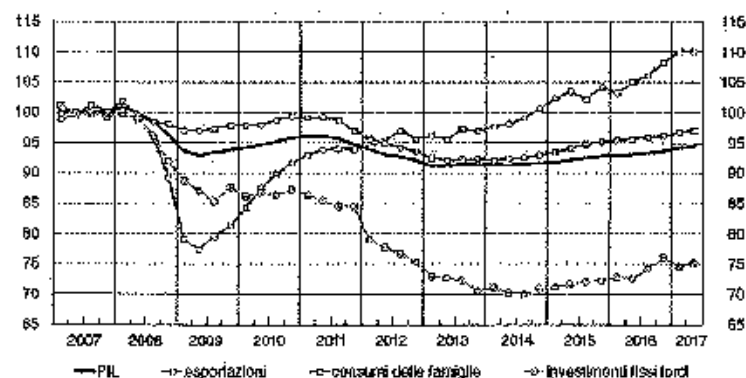


Figura 2: PIL e principali componenti della domanda (dati trimestrali, indici 2007=100)
– fonte Banca d'Italia Novembre 2017

L'attività di investimento è attesa in ripresa, alla luce sia del miglioramento delle aspettative sull'andamento dell'economia sia degli effetti positivi sul mercato del credito derivanti dal

² Banca d'Italia- Rapporto sulla stabilità finanziaria – Novembre 2017

proseguimento della politica monetaria espansiva della Banca centrale europea. Gli investimenti fissi lordi sono previsti crescere del 3,0% nel 2017 e del 3,3% nel 2018.

Le prospettive di crescita, inoltre, potrebbero ulteriormente rafforzarsi qualora il processo di accumulazione del capitale proseguiva ad un ritmo più elevato, sostenuto da un ulteriore e più diffuso miglioramento delle aspettative delle imprese sull'evoluzione della produzione. I rischi al ribasso sono costituiti da una più moderata evoluzione del commercio internazionale e dall'eventuale ripresa dei tassi di interesse.

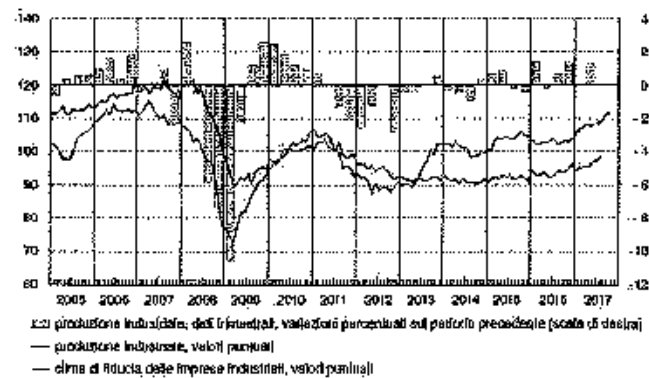


Figura 3: Produzione e clima di fiducia delle imprese industriali (indici 2010=100) – fonte Banca d'Italia Novembre 2017

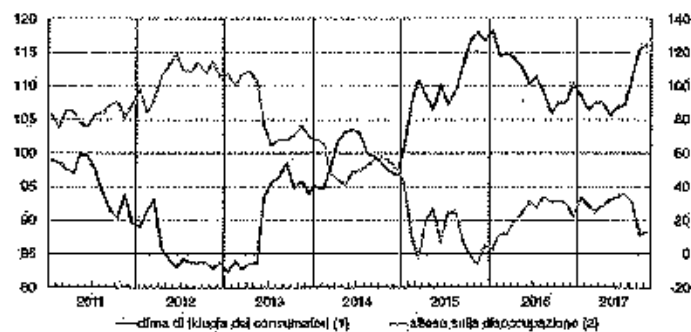


Figura 4: Clima di fiducia dei consumatori e attese sulla disoccupazione (indici 2010=100) – fonte Banca d'Italia Novembre 2017

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Investimenti in nuove costruzioni	-10.7	-1.7	-2.1	-1.2	+2.7	+2.4	+2.5	+2.9	+2.0
Residenziali	-14.5	-9.3	-3.2	+2.1	+1.9	+1.8	+1.6	+1.5	+1.0
Non residenziali private	-11.9	+0.7	+3.8	+2.7	+1.4	+1.0	+1.2	+1.8	+1.6
Non residenziali pubbliche	-5.0	+2.6	-1.6	-0.4	+1.0	+2.4	+2.8	+3.5	+2.0
Genio civile	-6.1	+4.3	-5.6	-8.3	+5.6	+4.9	+4.5	+3.5	+3.0
Investimenti in rinnovo	+1.7	+2.5	+2.8	+2.1	+2.3	+1.9	+1.6	+1.4	+1.5
Residenziali	+3.0	+0.8	+4.0	+1.8	+1.6	+1.2	+1.4	+1.4	+1.6
Non residenziali private	+2.9	+3.3	+2.4	+1.6	+1.8	+1.6	+1.6	+1.0	+1.2
Non residenziali pubbliche	-3.4	+5.6	+3.2	+1.0	+3.0	+2.2	+2.0	+2.0	+1.8
Genio civile	-3.6	+7.4	-1.9	+5.1	+6.2	+5.5	+2.0	+1.8	+1.6
TOTALE INVESTIMENTI	-3.0	+1.0	+1.1	+1.0	+2.5	+2.1	+1.9	+1.7	+1.7
Manutenzione ordinaria	+0.5	+0.4	+0.6	+0.7	+0.5	+0.6	+0.8	+0.8	+0.9
VALORE DELLA PRODUZIONE	-2.2	+0.9	+1.0	+1.0	-2.0	+1.8	+1.6	+1.5	+1.5

Figura 5: Investimenti in costruzioni – variazioni % su anno precedente – fonte Cresme 2017

Il mercato immobiliare

In Europa i rischi per la stabilità finanziaria derivanti dal mercato degli immobili residenziali rimangono circoscritti, sebbene i prezzi siano in aumento in quasi tutti i paesi. Nuove misure prudenziali sono state annunciate dalle autorità di Finlandia e Belgio, due tra gli otto paesi ai quali lo scorso novembre erano state inviate dal Comitato europeo per il rischio sistemico (European System Risk Board, ESRB) segnalazioni relative alle vulnerabilità derivanti dal comparto immobiliare. In più paesi emergono segnali di una forte ripresa del mercato degli immobili non residenziali, che in prospettiva potrebbe alimentare rischi per alcuni comparti del sistema finanziario.

	PIL			Fatturato Immobiliare			Prezzi degli immobili residenziali		
	2016	2017	2018*	2016	2017	2018*	2016	2017	2018*
Francia	1.2	1.8	1.9	2.6	3.6	8.5	0.2	3.9	4.6
Germania	1.8	2.5	2.3	0.7	9.8	9.3	2.0	5.0	6.2
Regno Unito ^a	1.8	1.7	1.5	-14.0	5.4	6.3	5.0	2.8	3.4
Spagna	3.2	3.1	2.4	10.5	11.6	12.0	2.0	5.3	5.2
Italia	0.9	1.6	1.4	2.7	4.0	6.9	-0.4	-0.2	0.3
Stati Uniti	1.6	2.3	2.7	6.9	8.0	10.3	4.9	3.0	-1.0

^a per gli indicatori immobiliari è stata considerata solo l'Inghilterra

* Stima

Figura 6: Confronto fra PIL e indicatori immobiliari nelle principali aree geografiche (variazioni percentuali sull'anno precedente) – fonte FMI, Ocse, Banca d'Italia, Standard & Poor, Scenari Immobiliari Gennaio 2018

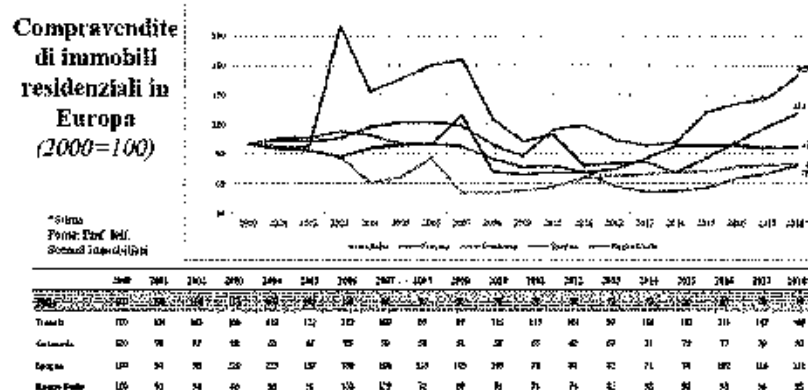


Figura 7: Compravendite degli immobili residenziali in Europa - fonte Scenari Immobiliari Gennaio 2018

In Italia, a dieci anni dall'inizio della crisi, il mercato immobiliare è vicino al punto di svolta. Il numero delle transazioni, da cui deriva l'indicazione della dinamicità immobiliare, si è consolidato negli ultimi tre anni e ad esso comincia ad affiancarsi la ripresa dei prezzi, seppure con peculiarità differenti tra regioni e settori.

Più nello specifico i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate³ confermano l'attrattività del settore immobiliare con l'evidenza di spunti di dinamismo per il volume delle transazioni. Permangono, tuttavia, alcune fragilità correlate alla struttura della domanda e dell'offerta per il segmento residenziale e per la scarsità di prodotto "core" negli altri comparti.

³ Omi - Osservatorio Mercato Immobiliare: Statistiche trimestrali - III Trimestre 2017 pubblicato il 5/12/17
<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Ns1b/Ns1/Schede/Fabbricati/Terroni/Omi/Pubblicazioni/Statistiche+trimestrali/>

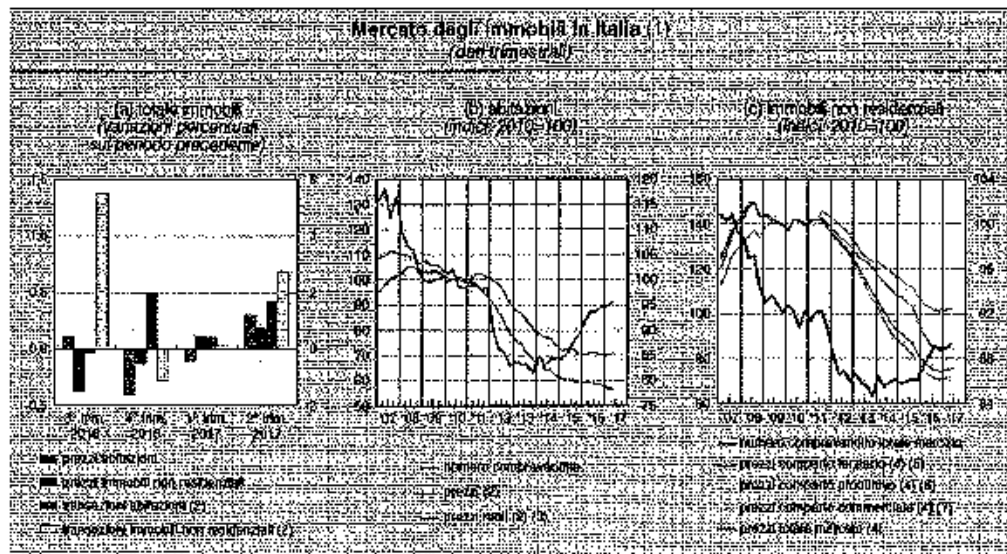


Figura 8: Il mercato degli immobili in Italia: andamenti trimestrali – fonte Banca d'Italia
Novembre 2017

Gli investimenti nel settore immobiliare

Nell'ultimo periodo si è registrato un **consolidamento dell'interesse degli investitori in tutti i segmenti funzionali**, con preferenza ancora rivolta al **comparto uffici**. L'aumento della quota di investitori di lungo periodo rappresenta il segnale che l'Italia è entrata in una fase di stabilità con rischi e rendimenti inferiori rispetto ad alcuni altri mercati.

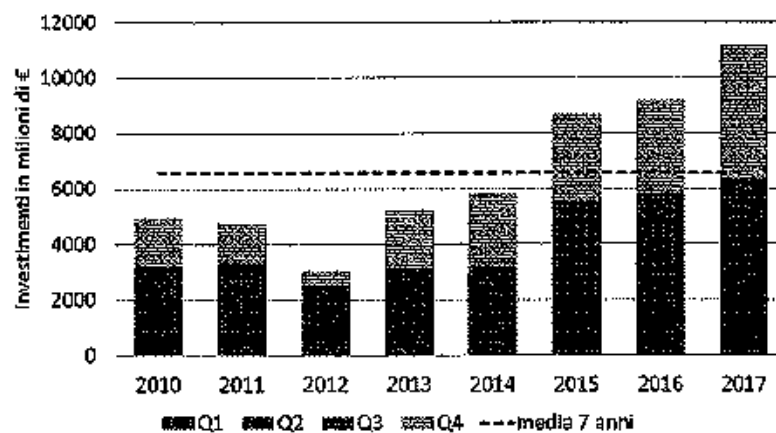


Figura 9: Andamento degli investimenti in Italia nei diversi periodi – fonte Ufficio Studi IPI - Gennaio 2017

I dati riferiti al 2017 evidenziano che le transazioni di asset non residenziali in Italia hanno superato i 12 miliardi di euro circa, in crescita del 20% rispetto al 2016. A sostenere l'andamento del mercato hanno contribuito in modo decisivo le operazioni del 4° trimestre, che hanno evidenziato un incremento del 30% sullo stesso periodo del 2016, arrivando a superare i 4,8 miliardi di euro, il livello più alto degli ultimi 7 anni.

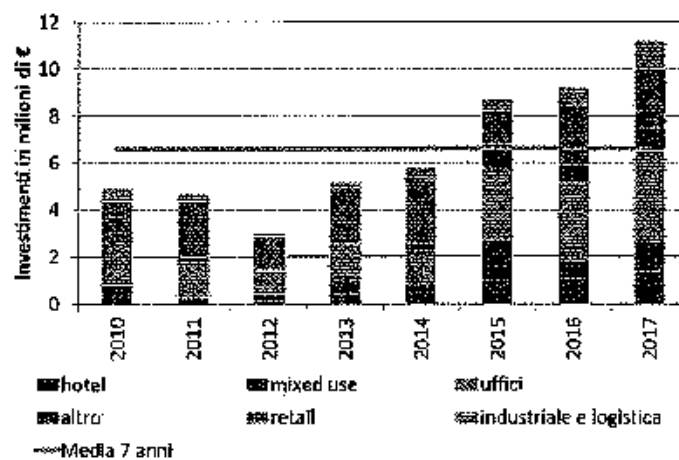


Figura 10: Andamento degli investimenti in Italia nelle diverse destinazioni funzionali – fonte Ufficio Studi IPI - Gennaio 2017

Più in dettaglio, la dinamica è risultata positiva per il comparto **alberghiero** (con volumi in crescita del 27% sul 2016) e per la **logistica**, che da gennaio ha registrato investimenti per circa 1.200 milioni di euro (inclusa una transazione unica dal valore stimato di circa 600 milioni di euro). Gli **uffici** si confermano l'*asset class* preferita dagli investitori con un investimento che supera i 4 miliardi di € (con un incremento di oltre il 18% rispetto al 2016). Il **retail** (in particolare le *high street*), continua a rappresentare un asset fondamentale e strategico per gli

Tipologia di immobili	Miliardi di euro				Variazione % a/a		
	2015	2016	2017E	2018E	2016/15	2017E/16	2018E/17E
Residenziale	83.000	85.100	88.700	94.500	2,5	4,2	6,5
Alberghiero	2.100	2.400	2.650	3.050	14,3	10,4	15,1
Terziario/Uffici	6.300	6.400	6.600	6.950	1,6	3,1	5,3
Industriale	4.200	4.250	4.250	4.300	1,2	0,0	1,2
Commerciale	8.050	8.300	8.650	9.200	3,1	4,2	6,4
di cui GDO	5.750	5.900	6.150	6.500	2,6	4,2	5,7
di cui Retail	2.300	2.400	2.500	2.700	4,3	4,2	8,0
Secondo case locata turistiche	3.200	3.300	3.400	3.550	3,1	3,0	4,4
Box postali AUTO	4.200	4.250	4.300	4.400	1,2	1,2	2,3
Totale	111.050	114.000	118.550	125.950	2,7	4,0	6,2

investimenti.

Figura 11: Valori nominali del fatturato immobiliare italiano – fonte Scenari Immobiliari

In riferimento alle due principali città si evidenzia che gli investimenti a **Milano** (che rimane il polo principale di attrazione dei capitali stranieri in Italia) hanno toccato i 3,6 miliardi di euro (2,6 relativi agli uffici). **Roma** si è attestata a 1,6 miliardi di € di investimenti (1,2 per il comparto uffici).

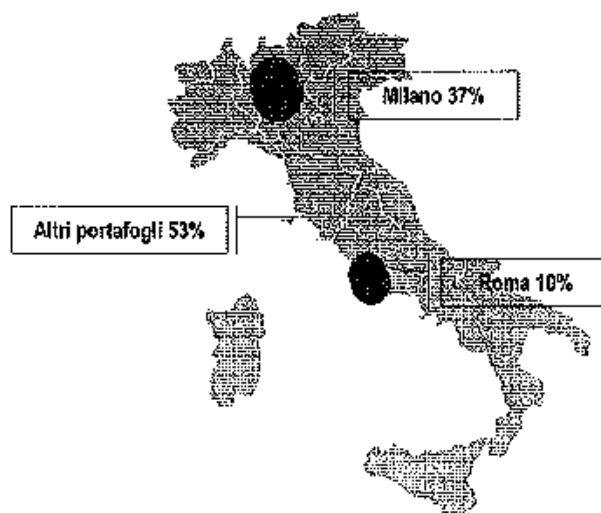


Figura 12: Localizzazione degli investimenti – fonte Ufficio Studi IPI - Gennaio 2017

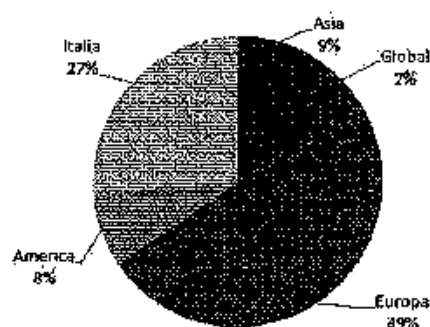


Figura 13: Provenienza del capitale investito – fonte Ufficio Studi IPI - Gennaio 2017

Più in generale gli investimenti hanno interessato anche altre location oltre a **Roma e Milano**: l'analisi della distribuzione degli investimenti sul territorio evidenzia che, dall'inizio dell'anno, il 53 % del capitale investito è stato destinato in aree diverse rispetto a Milano e Roma. Il mercato sta registrando una forte polarizzazione del profilo degli investimenti e una forte pressione sui prezzi dei prodotti secondari in tutti i settori. L'affluenza di capitale di origine internazionale nel corso dell'anno ha rappresentato il 73% circa, con una forte percentuale di capitali di provenienza europea (49% della quota complessiva).

Il comparto residenziale

Il patrimonio immobiliare italiano rappresenta il terzo mercato in Europa dopo Germania e Francia e il **comparto residenziale** è il settore più rilevante. A differenza di altri paesi europei la quasi totalità delle abitazioni, in Italia, è in mano alle famiglie, a fronte di quote modeste detenute da società e dal settore pubblico. Dopo il ridimensionamento delle aspettative al consumo delle famiglie registrato negli scorsi anni, il clima di fiducia e la leggera ripresa dell'occupazione, soprattutto giovanile, hanno contribuito a **rilanciare il mercato della casa** anche in fasce di età che, negli ultimi anni, si erano dovute orientare verso la locazione con un ritorno verso la normalità del mercato del credito.

In generale il **residenziale** si conferma ancora essere il segmento trainante con transazioni che hanno riguardato soprattutto la "prima casa" grazie a combinazioni di mercato più favorevoli per l'acquisto. I dati evidenziano che il settore abitativo continua a mantenere il

segno positivo quasi ininterrottamente dal 2014: anche i tassi di crescita delle compravendite nel terzo trimestre del 2017 risultano ridimensionati rispetto ai trimestri precedenti ma comunque positivi se rapportati al terzo trimestre 2016.

Secondo le valutazioni del sondaggio trimestrale condotto da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate⁴, **le condizioni del mercato residenziale continueranno ulteriormente a migliorare con gradualità.**

Le imprese di costruzione, intervistate nell'ambito dell'indagine autunnale sullo stato della congiuntura, si attendono un aumento della spesa per investimenti: tale aumento è esteso anche al settore non residenziale.

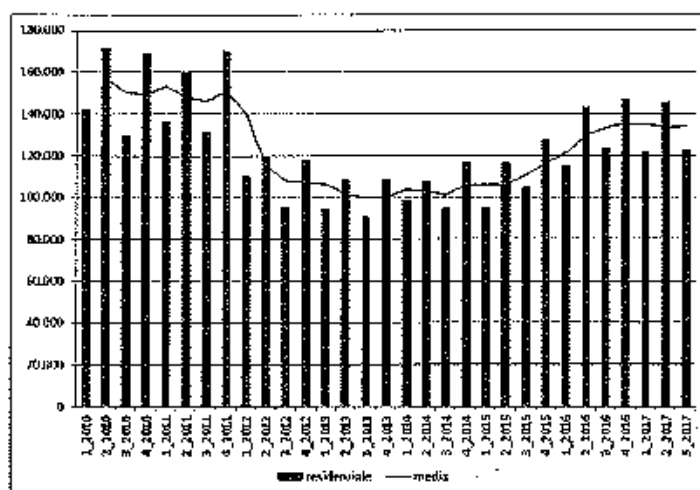


Figura 14: Andamento delle compravendite (NTN) per il segmento residenziale – fonte Ufficio Studi IPI su dati Agenzia delle Entrate dicembre 2017

Andando ad analizzare il numero di compravendite registrate nel 3° periodo del 2017 (ultimo dato disponibile) si evidenzia che la crescita maggiore si registra al Sud, dove il rialzo è del 4,4%, mentre al Centro il tasso di crescita è più modesto (+0,6%).

Crescita più lenta anche nelle 8 maggiori città italiane (+2,1%). Palermo mantiene un buon andamento, con un incremento dell'11,5% degli acquisti, migliorando così il +8,3% realizzato lo scorso trimestre. Seguono Napoli (+7,2%), Milano (+6,7%), Firenze (+4%) e Torino (+1,2%).

⁴ Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – Banca d'Italia - Novembre 2017

Situazione stabile a Roma, dove le abitazioni acquistate sono aumentate solo dello 0,3%, mentre Bologna e Genova perdono, rispettivamente, l'8,5% e il 7,4%.

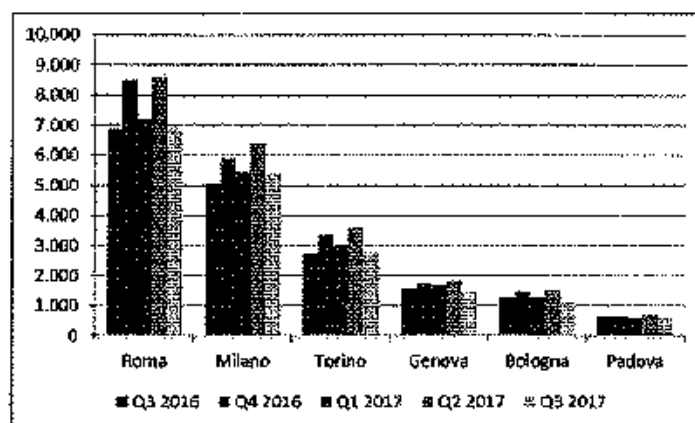


Figura 15: Andamento delle compravendite per il segmento residenziale nelle principali città monitorate – fonte Ufficio Studi IPI su dati Agenzia delle Entrate dicembre 2017

La domanda è in aumento e l'offerta inizia a diminuire, soprattutto sulle tipologie di qualità per posizionamento e stato di conservazione. Il graduale restringimento fra domanda e offerta sta riducendo i tempi di vendita e le percentuali di sconto sui prezzi degli immobili.

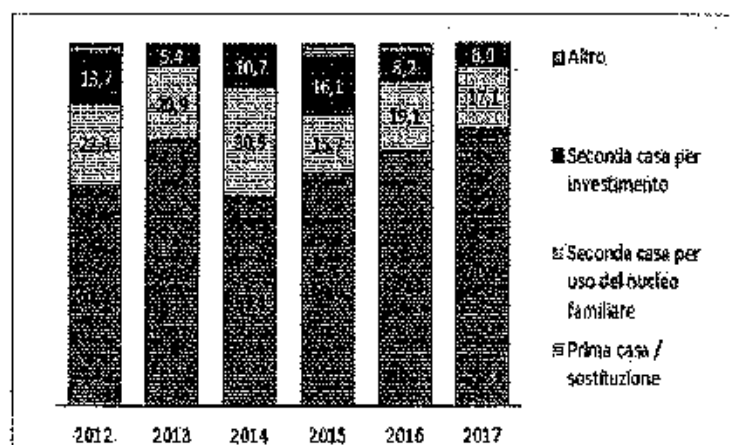


Figura 16: Tipologia di utilizzo per coloro che hanno intenzione di acquistare una abitazione – fonte Indagine Nomisma 2017

Segnali confortanti arrivano inoltre dalla riduzione dei tempi medi di vendita – che registrano un moderato miglioramento nella velocità di assorbimento delle abitazioni in vendita – e da una lieve contrazione dello sconto medio praticato. A titolo esemplificativo, per le abitazioni usate la media è scesa in tutte le regioni italiane a poco più di 7,5 mesi contro gli 8,7 del 2016 e i 10 raggiunti all'apice della crisi, ma sono ancora lontani i 5 mesi del 2008. Discorso analogo per gli sconti effettuati in fase di trattativa: la differenza tra prezzo richiesto e prezzo finale si riduce sensibilmente.

Andando ad analizzare i prezzi si evidenzia come fra le grandi metropoli Milano è l'unica ad aver concluso il 2017 con prezzi con l'aumento mediamente più rilevante.

Milano ha saputo intercettare meglio di altre città la domanda di immobili nuovi di pregio dando vita a progetti come City Life e Porta Nuova che offrono, oltre ad un contesto interessante, tecnologie di avanguardia, classe energetica primaria oltre a servizi ad alto valore aggiunto.

Il comparto non residenziale

Per i segmenti non residenziali le previsioni rimangono stabili. I dati relativi alle compravendite per il terzo trimestre 2017 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, evidenziano una crescita più sostenuta, rispetto al residenziale, che ha caratterizzato le compravendite di uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse (+5,5%).

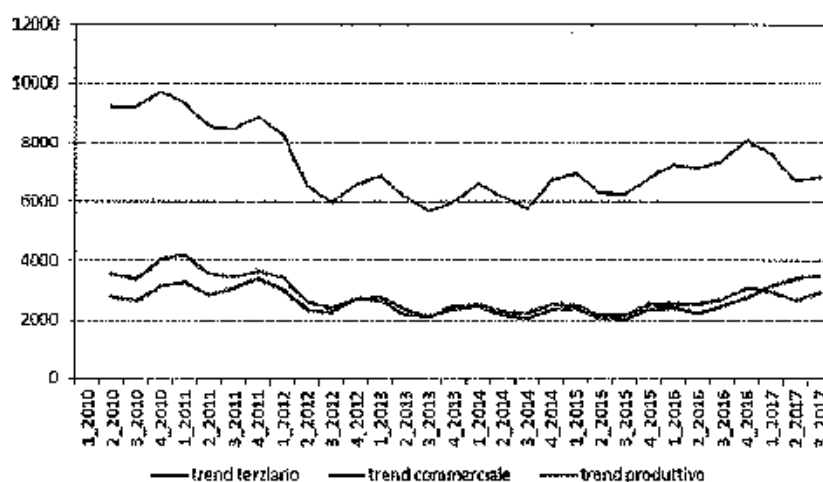


Figura 17: Andamento delle compravendite per i segmenti terziario, commerciale e produttivo – fonte Ufficio Studi IPI su dati Agenzia delle Entrate del dicembre 2017

In particolare, quest'andamento positivo è più accentuato al Sud (+10%), nelle Isole (+7,8%) e al Centro (+7,4%). Rialzi decisamente più elevati hanno caratterizzato le compravendite di uffici nelle grandi città (+13,5%). Unico tra i settori a migliorare il risultato del trimestre precedente è il settore produttivo (capannoni e industrie) che mostra un trend di crescita a doppia cifra (+14,4%). Quest'ultimo dato è influenzato soprattutto dalla crescita degli scambi nelle Isole, più che raddoppiati rispetto al terzo trimestre 2016. In riferimento ai segmenti non residenziali va comunque rilevata l'esiguità dello stock che può portare a oscillazioni importanti.

Uffici

Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di uffici hanno segnato una crescita importante, soprattutto se confrontata rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, registrando una **maggiore vivacità del comparto**.

Andando ad analizzare il numero di compravendite Roma risulta stabile insieme al mercato di Milano: entrambe le piazze confermano il dato incoraggiante già rilevato nel precedente periodo.

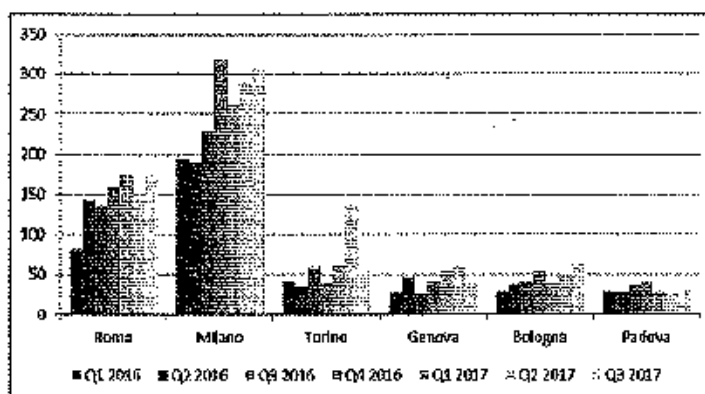


Figura 18: Andamento delle compravendite per il segmento terziario nelle principali città monitorate – fonte Ufficio Studi IPI su dati Agenzia delle Entrate – dicembre 2017

Per quanto riguarda invece la **locazione** i dati rilevano la forte disomogeneità per prezzi e dinamiche tra le diverse aree geografiche.

In generale, sul fronte delle **quotazioni**, IPI ha registrato una stabilità dei **canoni prime** nelle **top location** con particolare attenzione al **business district** di **Milano** e **Roma**.

Torino si mantiene stabile a livello di canoni e registra un consistente miglioramento delle percentuali di assorbimento.

La crescita del mercato riguarda ancora principalmente soprattutto alcune città e specifiche zone urbane: **Milano**, continua a concentrare la quasi totalità della domanda estera, seguita da **Roma**. Milano ha attratto oltre il 30% del totale investimenti Italia, con una prevalenza di transazioni che hanno riguardato immobili ad uso direzionale.

L'*outlook*, a causa della domanda di prodotto e delle difficoltà nel trovare immobili di qualità che continuano a provocare una compressione dei rendimenti, è destinato a mantenersi stabile.

Il *vacancy rate*, per Milano, si attesta al 12,3% leggermente superiore al 12% registrato nell'ultima parte dello scorso anno. Il canone *prime* nel *Central Business District* (CBD) è aumentato a 550 euro/mq/anno mentre è rimasto stabile nell'area di Porta Nuova, pari a 500 euro/mq/anno.

Per Roma i canoni *prime* nel CBD e nell'EUR restano stabili e rispettivamente pari a 400 euro/mq/anno e 330 euro/mq/anno.

Commerciale

Continua la fase di rinnovamento e crescita per il settore immobiliare *retail* nelle *High Street* italiane, che fin dall'inizio del 2017, ha risposto in maniera positiva agli stimoli del mercato. Secondo gli ultimi dati disponibili sono diverse le aree geografiche in Italia che offrono grandi opportunità di investimento, soprattutto in città *prime* come **Milano, Roma, Venezia, Firenze, Torino e Bologna** che rappresentano bacini ricchi che beneficiano di buoni flussi turistici.

L'immobiliare italiano continua ad offrire rendimenti interessanti rispetto al mercato degli investimenti finanziari, da un minimo del 2,5% fino ad arrivare al 8%, con una rendita media del 4,3% registrata nelle primarie *High Street*. Milano e Roma, nello specifico, si confermano fra le location più attrattive. La domanda è in aumento a fronte di un ridotto numero di prodotti di qualità, generando così competizione tra gli investitori. Per questo segmento oltre il 50% del totale investito è stato rappresentato da capitali stranieri.

Negli ultimi tre anni si è registrata una significativa crescita dei canoni di locazione che rafforzano l'appetibilità del prodotto *prime* milanese.

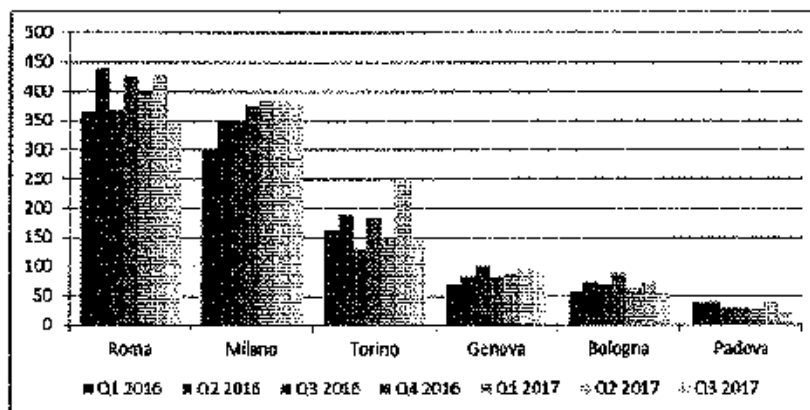


Figura 19: Andamento delle compravendite per il segmento commerciale nelle principali città monitorate – fonte Ufficio Studi IPI su dati Agenzia delle Entrate

Con riferimento alle altre tipologie di immobili retail, è proseguita l'attività di sviluppo con il completamento nel primo trimestre dell'anno di due progetti, il "Torino Outlet Village" di Settimo Torinese ed il Centro Commerciale "Adigeo" di Verona, per una *gross leasable area* (GLA) complessiva di 62.000 mq. Tale trend positivo è confermato anche all'inizio del secondo trimestre con le aperture del Centro Commerciale "Brinpark" in Puglia per una GLA di 17.000 mq e del *family destination* outlet di "DeltaPo" in Veneto per una GLA di 20.000 mq.

La pipeline già in costruzione, inclusi tutti i format commerciali e le estensioni dovrebbe attestarsi intorno ai 210.000 mq di GLA, in contrazione rispetto al 2016. Ciò comunque non riflette una tendenza negativa ma conferma la maggiore selettività negli sviluppi. La pipeline per il biennio 2018-2019 rimane elevata, pari a circa 570.000 mq di GLA.

Nell'ultimo trimestre è cresciuto a poco più di un miliardo di Euro il volume investito nel settore retail e rimangono elevate le aspettative di crescita per il 2018.

Industriale – logistico

Con oltre 2 milioni di mq assorbiti nel corso del 2017 la crescita record del mercato della logistica ha ampiamente superato del 40% i volumi del 2016. Tale segmento, ha registrato

sull'intero territorio nazionale, nel corso dell'ultimo biennio, segnali importanti che sono confermati dall'andamento del volume degli investimenti rilevati. La tendenza dovrebbe confermarsi anche per il 2018 e, se sarà attuato il potenziamento della rete infrastrutturale e l'integrazione con il sistema portuale ed egli aeroporti, si prevede un ulteriore rafforzamento del comparto.

Gli investimenti nel comparto logistico-industriale sono aumentati nel corso del 2017 raggiungendo i 1,2 miliardi di € rispetto agli 800 del 2016.

A livello nazionale il mercato del comparto logistico è fortemente polarizzato verso l'area centro-settentrionale e la Lombardia rimane la regione più importante per i servizi logistici. L'interesse per il mercato del centro-sud Italia da parte degli investitori internazionali è recente ma in crescita costante.

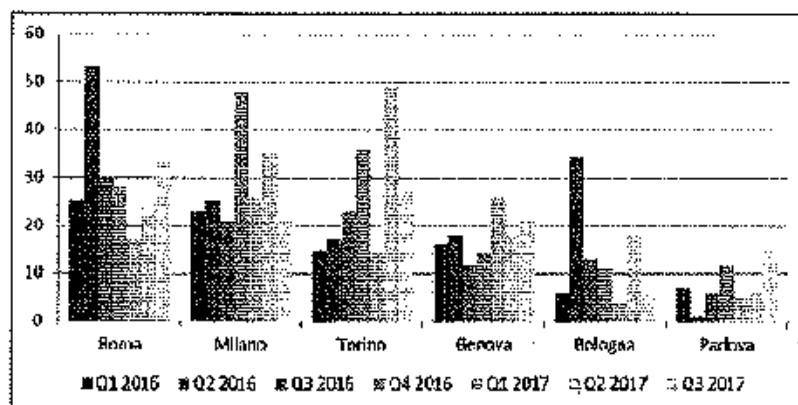


Figura 20: Andamento delle compravendite per il segmento produttivo nelle principali città monitorate – fonte Ufficio Studi IPI su dati Agenzia delle Entrate

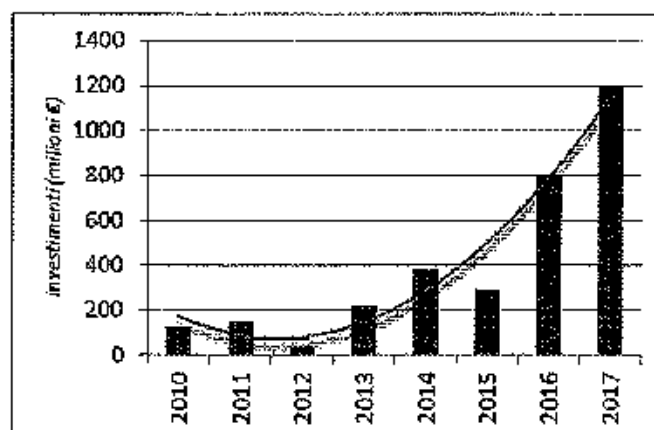


Figura 21: Evoluzione degli investimenti nel comparto – fonte Ufficio Studi IPI

La maggior parte dell'assorbimento totale ha coinvolto immobili build-to-suit (BTS) che rappresentando il 60% del mercato di riferimento confermano la necessità di soluzione ad-hoc. La Lombardia si conferma l'area preferita dagli utilizzatori, concentrando il 60% dello spazio assorbito, seguita dall'Emilia-Romagna con poco meno del 16%. Il canone *prime* di Milano si attesta a 55 euro/mq/anno in aumento del 4% rispetto al trimestre precedente e in linea ai valori di Roma, stabili nel trimestre. Stabili anche i canoni nelle aree secondarie pari a 40 euro/mq/anno. La forte competizione nel settore ha portato ad un'ulteriore contrazione dei rendimenti netti *prime* che risultano pari al 6%. Con particolare riferimento all'andamento dei prezzi dei capannoni, si è evidenziato, mediamente, nell'ultimo anno una contrazione del 4% per quelli locati nelle grandi città e una contrazione del 2,6% per quelli locati in città di medie dimensioni.

Tendenzialmente la scarsa offerta di qualità e la polarizzazione della domanda di capannoni con una superficie al di sopra dei 50.000 mq e quelle con una superficie al di sotto dei 10.000 mq continua a generare una elevata concorrenza dei prezzi. Prosegue la compressione dei rendimenti che si attestano al 5,75%.

Alberghiero

Il mercato degli investimenti nel comparto alberghiero in Italia ha mostrato negli ultimi anni un incremento del volume complessivo investito.

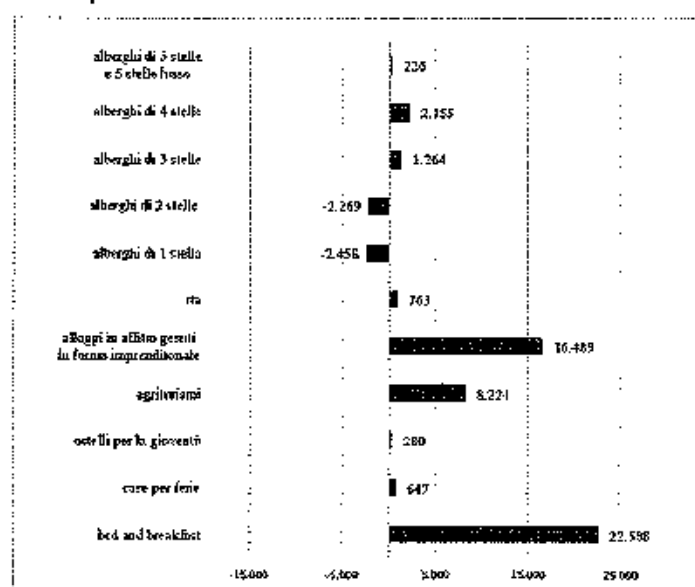


Figura 22: Variazione delle strutture ricettive in Italia dal 2004 al 2015 – fonte Istat

Secondo i dati attualmente disponibili, dai 594 milioni di euro registrati nel 2014, il volume totale di investimenti ha superato il miliardo di euro nel 2016, con una variazione, rispetto al 2015, del +22,7%.

Le ottime performance del 2017, con circa 1.400 milioni di euro investiti nel comparto, restituiscono l'immagine di una forte crescita del comparto (+ 27% circa rispetto al 2016).

A interessare agli investitori risultano soprattutto le strutture alberghiere di fascia più elevata (4 e 5 stelle), le quali hanno rappresentato nel biennio 2014 -16 circa il 95% del totale investito, mentre gli alberghi di categoria inferiore non raccolgono un particolare interesse da parte degli investitori istituzionali. In questo contesto, si escludono attività localizzate in posizioni strategiche e possibile oggetto di riqualificazione e riapertura o strutture che puntano a un target più giovane e sofisticato, come gli ostelli di nuova concezione, di design e localizzati in posizioni particolari.

Il mercato alberghiero italiano, che conta circa 33mila strutture ed è il secondo paese dopo la Germania (1,1 milioni di camere), è caratterizzato da una scarsa penetrazione delle catene alberghiere: solo il 5% circa degli alberghi appartiene a una catena, per un totale di poco più di 1.600 strutture. Questi dati, se analizzati e incrociati con le numerose richieste in termini di investimento, confermano le potenzialità italiane e fanno ben comprendere il crescente interesse da parte di investitori stranieri ad acquisire alberghi sul territorio nazionale.

Tipo di intervento	Apertura		Chiusura o gestione e ristrutturazione		Ristrutturazione		Totale	
	n°	camere	n°	camere	n°	camere	n°	camere
Per la nuova costruzione								
Albergo	1	70					1	70
Campeggio	1	42					1	42
Baita/Romana			1	12			1	12
Albergo	6	549	1	12			7	561
Albergo	1	25					1	25
Albergo	5	385	2	124	1	226	8	735
Albergo			1	12			1	12
Albergo			1				1	
Albergo	2	137	6	175	1	68	9	380
Albergo			2	133			2	133
Albergo			1	12			1	12
Totale	17	1.001	10	346	2	294	29	2.041

Figura 23: Riepilogo numerico delle principali aperture di esercizi alberghieri in Italia (nuove realizzazioni, ristrutturazioni o cambi di gestione)– fonte Scenari Immobiliari

AREE di ATTIVITA' Patrimonio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è composto da immobili a reddito, un portafoglio dinamico e aree/immobili da sviluppo o trasformazione.

Nella tabella seguente è rappresentato il patrimonio immobiliare, con i valori di bilancio dei beni classificati secondo la suddivisione gestionale.

	Valori al 31/12/2017		Valori al 31/12/2016	
	mercato	bilancio	mercato	bilancio
Immobili a reddito	230.390	171.875	227.084	173.884
Portafoglio dinamico	27.229	26.748	34.459	32.664
Aree/immobili da sviluppo o trasformazione	57.710	50.086	52.321	46.877
Totale	315.329	248.709	313.864	253.425

Nel corso del 2017 sono state concluse le vendite di alcune unità immobiliari negli edifici in Milano via Manzoni e Corso Magenta, non sono stati effettuati acquisti mentre sono stati realizzati interventi qualificanti su diversi immobili.

La movimentazione degli immobili è rappresentata nella tabella seguente:

	Immobili a reddito	Aree/immobili da sviluppo o trasformazione	Portafoglio dinamico	Totale
<i>Importi in €/000</i>				
Saldo al 31 dicembre 2016	173.884	46.877	32.664	253.425
Acquisti	-	-	-	0
Vendite	-	-	(8.004)	(8.004)
Costi incrementalivi	-	3.209	1.594	4.803,00
Riclassifiche	-	-	-	-
Rivalutazioni (Svalutazioni)	(450)	-	(1.506)	(1.956)
Ammortamenti	(1.559)	-	-	(1.559)
Saldo al 31 dicembre 2017	171.875	50.086	26.748	248.709

Gli incrementi per quanto riguarda le Aree/immobili da sviluppo o trasformazione sono relativi per la maggior parte ai lavori su Palazzo Novecento a Torino, per quanto riguarda portafoglio dinamico all'immobile di via Manzoni a Milano.

Immobili a reddito

Gli immobili a reddito sono iscritti in bilancio per 172 milioni di euro, per una superficie lorda sviluppata di circa mq. 128.393. Questi immobili hanno generato 8,5 milioni di euro di canoni e circa 12 milioni di euro di ricavi per l'attività alberghiera. Lo yield medio risulta così essere del 7,1%. Sulla base delle valutazioni interne ed esterne si ritiene che il valore di mercato sia ben superiore a quello di bilancio.

Sono considerati in questa classificazione: il complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici per mq. 46.332 e magazzini mq 5.175, due alberghi per complessive 382 camere (mq 29.617), parcheggi per 3.384 posti auto; quattro immobili ad uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una superficie lorda sviluppata di mq.47.269.

Questi immobili sono gestiti in un'ottica di ottimizzazione della redditività.

In una strategia di valorizzazione e gestione dinamica la società è disposta anche alla vendita di interi o porzioni degli immobili a reddito.

Portafoglio dinamico

Il portafoglio dinamico è costituito da immobili ubicati in Milano, Genova e Torino con un valore di bilancio al 31 dicembre 2017 di 26,7 milioni di euro per una superficie lorda sviluppata di circa mq. 8.157, senza considerare i terreni e boschi non edificabili. Le destinazioni di questi immobili sono diverse: dal residenziale agli uffici al produttivo. Sono destinati alla vendita così come si trovano.

Aree e immobili da sviluppo e trasformazione

Gli immobili del gruppo IPI oggetto di trasformazione, in questo periodo, sono Palazzo Novecento a Torino e l'immobile in Firenze via del Campofiore

Palazzo Novecento. A fine anno 2016 è stato acquistato a Torino il noto Palazzo Gualino, poi ribattezzato Palazzo 900, in posizione molto centrale; costruito fra il 1928 e il 1930 dagli

architetti Pagano e Levi-Montalcini, è uno degli edifici più importanti della storia recente di Torino, espressione dell'architettura moderna razionalista italiana. Il progetto di riqualificazione che si sviluppa su una superficie commerciale di circa 6.000 mq intende salvaguardare la bellezza dell'edificio aggiornandone le esigenze funzionali e trasformandone la destinazione da direzionale in residenziale. Palazzo 900 è tra i primi interventi in Italia a perseguire la certificazione LEED for Homes Multifamily Midrise, con l'intento di garantire elevati standard di sostenibilità energetica ed ambientale, e con l'obiettivo di raggiungere il livello di certificazione Gold. La commercializzazione è in fase avanzata con successo (conclusi preliminari di vendita di circa il 75% del valore dell'immobile) e la fine lavori è prevista nel 2018.

L'immobile in Firenze, via del Campofiore è classificato negli strumenti urbanistici come Area di Trasformazione, ed è in corso l'attività di progettazione per la trasformazione in residenziale, dopo che a dicembre 2017 è stata firmata la Convenzione con il Comune e presentata richiesta di permesso di costruire. Le superfici oggetto di cambio d'uso sono di mq.4.811 di cui 3.400 circa residenziali, mentre le superfici residue sono destinate ad autorimesse (box e posti auto). E' previsto a settembre 2018 l'avvio del cantiere.

Le aree di proprietà che rientrano tra le operazioni di sviluppo sono localizzate a Pavia, Napoli, Marentino (TO), Villastellone (TO) con una possibilità edificatoria di circa 86.000 mq di superficie lorda di pavimento (SLP) a destinazione residenziale, alberghiero, direzionale, commerciale e produttivo. Il valore di bilancio di queste aree è di 24,8 milioni di euro pari a circa 289 euro/mq di SLP realizzabile, valore che è ritenuto in linea con i correnti valori di mercato.

L'area ex Snia di Pavia è un'area industriale dismessa di oltre mq.170.000 di cui Torino Uno srl (controllata al 100% da IPI S.p.A.) è proprietaria di circa il 28%. Il PGT approvato recepisce il progetto di Programma Integrato di Intervento proposto dai proprietari, che prevede la realizzazione di funzioni miste, residenziali, terziarie, commerciali per una SLP complessiva di mq. 107.000 di cui mq. 28.600 di competenza Torino Uno-IPI. Sull'area sono presenti alcuni immobili vincolati dalla Soprintendenza; nessuna attività è in corso. L'iniziativa è ferma in quanto la proprietà di oltre il 68% dell'area e che doveva farsi carico della bonifica è inadempiente e in liquidazione.

Il complesso di Marellino (TO), già centro di formazione del gruppo FIAT ormai dismesso da anni, è costituito dalla Villa Monplaisir e da annessa aule, il tutto inserito in un vasto parco sul quale è possibile la costruzione di mq.5.800 di residenze e la trasformazione dei volumi esistenti compresi quelli della villa in destinazioni non residenziali, per un totale di oltre 12.300 mq di slp. Nel dicembre 2017 è stata approvata la variante urbanistica che amplierà le possibilità di valorizzazione dell'immobile; seguirà nell'anno in corso lo sviluppo del Piano Particolareggiato.

L'area di Napoli a destinazione ricettivo-alberghiero (mq 4150 di slp) è parte di un più vasto comparto urbano con opere di bonifica da effettuare. L'avvio del processo di valorizzazione avrà pertanto tempi lunghi, anche se nel 2006 era stato rilasciato un permesso di costruire cui poi i precedenti proprietari avevano rinunciato. Il Piano di Recupero approvato nel 2005, di durata decennale, è arrivato a scadenza. L'area è stata a lungo oggetto di occupazione abusiva e sgomberata nel corso del 2017. A dicembre 2017 la proprietà è stata data in uso a terzi con contratto di comodato gratuito per due anni e possibilità di richiesta di immediata riconsegna.

L'area in Villastellone (circa mq 120.000 di superficie) ormai dismessa su cui insistono capannoni per circa 50.000 mq di SLP, nella Variante al Piano Regolatore approvata a febbraio 2015, è prevista sia possibile la trasformazione e sviluppo in area per attività per il tempo libero, commercio e produttivo, con una potenzialità di mq.41.700 di slp in caso di demolizione e realizzazione delle edificazioni per nuovi usi.

Intermediazione Immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare è svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. che opera sul territorio con proprie strutture operative in Roma, Milano, Genova, Torino, Bologna, Padova, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione.

L'intermediato nel 2017 è stato di 116 milioni di euro rispetto ai 111 milioni di euro del 2016. Le provvigioni maturate sono state 3,8 milioni di euro (2,3 milioni di euro nel 2016) di cui 3,2 milioni (2,1 milioni del 2016) verso soggetti terzi cioè non verso società del Gruppo IPI.

Al 31 dicembre 2017 risultano conferiti a IPI incarichi di intermediazione la vendita per 487 milioni e la locazione per 11 milioni di euro di canoni.

L'attività commerciale svolta nel corso del 2017 è stata caratterizzata da un forte riconoscimento di IPI Intermediazione come operatore professionale nell'ambito della

commercializzazione di cantieri e frazionamenti, segmento di mercato nel quale sono stati ricevuti incarichi per un valore superiore ai 100 milioni di euro, sia da clienti istituzionali che privati, con il risultato di un'importante crescita del fatturato.

L'organizzazione delle strutture operative nel corso del 2017, dopo l'istituzione della funzione di Business Development nel 2016, ha visto il potenziamento della Filiale di Roma, la riorganizzazione della Filiale di Bologna, e la costituzione della Agenzia Torino, distinta dalla Filiale, con il compito specifico di sviluppare la linea di business delle unità residenziali sparse.

La mediazione creditizia

Esercitata da ImutuiPI, regolarmente iscritta all'OAM, finalizzata alla intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili – nel 2017 ha intermediato mutui per 30 milioni di euro rispetto ai 27,5 milioni di euro del 2016.

Consulenza, gestione e valorizzazione di attivi immobiliari

I servizi immobiliari sono esercitati dalla controllata Agire S.r.l.(già IPI Servizi s.r.l. e Groma s.r.l.) – ArcoTecnica e ArcoEngineering e riguardano la gestione globale ed Integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di property e facility management, due diligence, valutazioni e perizie, project e development management, construction management, nonché progettazione integrata.

Tra il maggio e il mese di giugno 2017, IPI direttamente e tramite la controllata ISI s.r.l. ha acquistato una quota capitale pari al 70% del capitale sociale di Groma s.r.l. - ArcoTecnica s.r.l. – ArcoEngineering s.r.l., tutte attive in questo mercato. Così facendo IPI ha preso l'iniziativa, di aggregare attorno a sé, società di *advisory e management immobiliare*, per costituire un soggetto anzitutto indipendente rispetto alle SGR e agli investitori e in grado di essere, in termini di organizzazione, dimensioni e professionalità, tra i principali operatori del mercato italiano nelle attività di *property e project management, advisory, due diligence, valuation, development management*.

In esecuzione di tale progetto strategico, IPI Servizi il 13 settembre 2017 ha deliberato la fusione per incorporazione di Groma S.r.l., società costituita a Roma nel 1987 su iniziativa della Cassa di Previdenza e Assistenza dei Geometri, di cui IPI S.p.A. ha acquisito una

partecipazione del 70% nel maggio 2017. Nel corso degli anni Groma ha sviluppato un'organizzazione con competenze elevate per la gestione di patrimoni immobiliari attraverso strumenti e applicazioni informatiche innovative. La piattaforma informatica progettata e sviluppata *in house*, frutto dell'esperienza in oltre venti anni di gestione integrata degli immobili, è lo strumento che qualifica Groma nei confronti dei *competitors*.

In data 13 dicembre 2017 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione di Groma con efficacia giuridica dal 31 dicembre 2017 e con effetto contabile e fiscale dal 1° giugno 2017..

Con effetto dalla fusione, IPI Servizi incorporante di Groma, ha assunto la denominazione sociale in IPI GROMA S.r.l. o in alternativa AGIRE S.r.l.



è stato anche scelto come brand commerciale per tutte le attività nei servizi quindi anche per Arcotecnica e ArcoEngineering, per presentarci sul mercato come soggetto unico.

I principali servizi offerti da AGIRE, nell'ambito della gestione immobiliare sono:

- *Property management*, servizi di assistenza e coordinamento per il mantenimento del valore immobiliare, locazione, gestione, amministrazione, di beni immobili di qualsiasi tipo
- *Facility & Global Service*
- *Building Management*, servizi integrati all'edificio, allo spazio e alle persone
- Amministrazione di condomini e consorzi

Altresì AGIRE è operativa nei servizi di tipo tecnico, tra cui:

- *Due Diligence* tecnico-documentali, per una completa identificazione dei beni immobiliari
- Servizi di Progettazione Integrata
- *Project & Development Management*, dalla pianificazione urbanistica al completamento delle attività amministrative e realizzative in progetti di sviluppo immobiliare
- *Construction Management*, Direzione Lavori e Direzione di Cantiere, anche con presidio continuo delle attività realizzative
- Servizi di Acquisto e Appalto, svolti direttamente o in nome e per conto della mandante

Infine, AGIRE offre servizi nell'ambito dell'advisory e del management:

- Studi di fattibilità per l'individuazione delle migliori strategie di sviluppo nelle operazioni immobiliari
- Ristrutturazione e dismissione di portafogli immobiliari
- Definizione ed implementazione delle strategie di valorizzazione del portafoglio anche in *temporary management*
- Servizi di consulenza strategica e direzionale
- Analisi di mercato e studi di fattibilità
- Analisi di *highest and best use*
- Valutazioni immobiliari di singole unità, immobili cielo-terra, portafogli immobiliari di tutte le destinazioni d'uso
- Esperti indipendenti nelle valutazioni di portafogli
- Valutazioni e perizie estimative di immobili, patrimoni immobiliari e/o aree o iniziative di sviluppo con la formulazione di un giudizio di stima/valore per diverse finalità e scopi
- *Advisory e Asset management*, gestione di progetti di valorizzazione
- Consulenza in fase di investimento e Disinvestimento immobiliare

Alcuni dati, esposti nella tabella seguente, rappresentano l'attività del mondo AGIRE nei servizi integrati per l'immobiliare:

Key Figures al 31/12/2017		Complessivo
Unità Immobiliari sotto gestione Property	n.	44.291
Mq sotto gestione Property	mq	5.245.596
Numero Contratti di Locazione gestiti	n.	4.898
Canoni di Locazione gestiti	Euro	210.840.574
Oneri accessori gestiti	Euro	29.250.993
Valore Patrimonio in gestione	Euro	2.691.236.500
Patrimonio Valutato di terzi	Euro	770.000.000
Patrimonio Valutato di IPI	Euro	632.000.000
Immobili in gestione Global Service	n.	12
Valore immobili Reimpossessati in gestione	Euro	75.000.000
Numero immobili reimpossessati in gestione	n.	558
Gestioni Condominiali attive	n.	52
Valore lavori di Project Management, monitoring e direzione lavori	Euro	1.408.373
Numero incarichi per due diligence, pilotage, engineering impianti	n.	128

Attività Alberghiera

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'attività alberghiera gestendo direttamente i due alberghi di proprietà in Torino sotto l'insegna NH Lingotto Congress e NH Lingotto Tech, entrambi di quattro stelle, con 382 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

Nel corso del secondo semestre 2017 NH Lingotto Tech è stato riqualificato il linea con gli standard del nuovo brand "DoubleTree by Hilton" della catena internazionale Hilton con la quale è stato concluso un accordo di franchising. Dal 17 gennaio 2018 Lingotto Hotels gestisce questo hotel di 142 camere denominato Turin Lingotto con il brand DoubleTree by Hilton, mentre l'altro hotel di proprietà e gestione è ancora un Nh. Il rebranding ha richiesto un investimento di circa 3 milioni di euro.

Nel 2017, nonostante i lavori di ristrutturazione, l'attività alberghiera ha mantenuto ricavi e margini sostanzialmente in linea con il precedente esercizio

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2017 il personale del Gruppo è composto da 276 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31-12-2017	31-12-2016
• Attività Immobiliari	195	63
• Attività Mediazione creditizia	2	2
• Attività Gestione parcheggi	4	4
• Hotels	75	79
Totale Generale	276	148

Organico per categoria	31-12-2017	31-12-2016
• Dirigenti	12	7
• Impiegati	187	97
• Operai/Portieri	77	44
Totale Generale	276	148

Nell'acquisizione delle tre società, Arcotecnica s.r.l., ArcoEngineering s.r.l. e Groma s.r.l., una particolare attenzione è stata dedicata al personale ivi presente per il quale si è proceduto alla valutazione, dell'età, delle qualifiche professionali, dell'organizzazione interna e del know how conseguentemente acquisibile.

L'analisi ha fatto emergere un sostanziale equilibrio tra le società in termini di età anagrafica dei dipendenti: la media si attesta nell'intorno dei 46-47 al pari di quella registrata per IPI Servizi. Una lieve differenza si coglie in Arcoengineering (54 anni) Società però connotata da una netta prevalenza di consulenti professionali rispetto ai rapporti di lavoro subordinato.

Le società in questione sono in linea con le più recenti disposizioni in materia di collocamento mirato (e quindi di assunzioni obbligatorie) e in materia di politiche sociali: un dato rilevante in particolare è la prevalenza del numero delle donne (50) rispetto agli uomini (22) in Groma, mentre si riscontra parità numerica in Arcotecnica e in ArcoEngineering.

Considerata la sostanziale coincidenza di attività tra le società e la loro collocazione sul Mercato Immobiliare, le professionalità dedicate in Arcotecnica e in Groma sono analoghe, mentre uno scostamento si rileva per ArcoEngineering che - trattandosi di società che racchiude in sé specifiche competenze culturali tecniche e amministrative dell'urbanistica, dell'architettura e dell'ingegneria - può vantare la fidelizzazione di ingegneri e project manager all'uso dedicati.

Ancora, in Arcotecnica e in Groma sono state inoltre individuate figure manageriali di spicco nell'ambito del property management la cui competenza e riconoscibilità sul Mercato, sono di garanzia per un importante impulso nella proposizione alla clientela di una gestione integrata degli Immobili.

Una particolare expertise deve essere segnalata in ambito Lease e Retail laddove la gestione di centri commerciali sparsi sul territorio nazionale è condotta dai Direttori dei Centri, tutti rientranti nel personale di Arcotecnica.

Le società sono tutte dotate di apposito Regolamento Interno e Codice Etico a cui il personale dipendente è chiamato ad attenersi: i contenuti di tali disposizioni sono in linea con il C.C.N.L. dipendenti Settore Commercio, fatta esclusione per n. 35 dipendenti addetti al servizio di portierato che rispondono al C.C.N.L. Multiservizi e Portierato.

L'attività formativa del personale è proseguita in un'ottica di aggiornamento delle procedure: formazione in materia di riforma sul lavoro, di valutazione immobiliare, formazione specifica per i dipendenti che svolgono attività di mediazione creditizia.

IPI S.p.A., IPI Intermediazione S.r.l., IPI Servizi S.r.l., Groma s.r.l., Arcotecnica s.r.l., ArcoEngineering s.r.l. hanno ottenuto la conferma della certificazione del proprio Sistema di Gestione per la "Qualità" secondo le norme internazionali ISO 9001:2008.

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si evidenziano in Lingotto Hotels S.r.l. due casi di infortunio sul lavoro; uno in IPI S.p.A., uno in IPI Intermediazione s.r.l. e uno in Lingotto parking s.r.l., tutti di lieve entità.

Per quanto riguarda le altre informazioni obbligatorie sul personale e sull'ambiente non si evidenziano casi e/o eventi riconducibili a: morti sul lavoro; addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing; danni causati all'ambiente; sanzioni o pene definitive inflitte all'impresa per reati o danni ambientali; emissioni gas ad effetto serra.

Contenzioso

IPI e alcune società del Gruppo sono coinvolte in liti giudiziarie. Per i contenziosi in essere sono stati appostati adeguati fondi a bilancio, ogni qualvolta l'accoglimento della pretesa di controparte fosse ritenuta probabile. I contenziosi di maggiore rilevanza tuttora pendenti sono:

- Un avvocato che vantava crediti professionali per oltre 3 milioni verso terzi, per recuperare le proprie spettanze, ha citato in giudizio IPI S.p.A. e altre società terze: Tikal Prima S.A., PASI S.A. e Gruppo Immobiliare 2004 S.p.A. in liquidazione, al fine di sentire accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 codice civile "dell'Accordo Quadro del 26.08.2009", del conseguente atto di esecuzione degli accordi del 11.11.2009: cessione della Porta Vittoria S.p.A. nonché delle cessioni di credito e relative compensazioni intervenute tra le parti nel periodo immediatamente antecedente. Il Tribunale di Milano con sentenza ha respinto le domande proposte nei confronti di IPI condannando il professionista alla rifusione delle spese legali a favore di quest'ultima. Lo stesso professionista ha impugnato la sentenza nei confronti di tutti i convenuti e la causa è attualmente in attesa di decisione.

- Lingotto Parking ha avviato un procedimento avanti il TAR quale organo giurisdizionale competente, al fine di ottenere una pronuncia in ambito amministrativo circa la legittimità dell'applicazione del canone di concessione (circa 550mila euro all'anno) richiesto dal Comune di Torino e previsto nella Convenzione che regola la gestione dei parcheggi ad uso pubblico. La pronuncia in primo grado è stata di rigetto della domanda di Lingotto Parking ed è attualmente pendente ricorso, avverso tale decisione, avanti il Consiglio di Stato.
- Nell'ambito di un progetto di riqualificazione di un complesso industriale dismesso in Pavia denominato "Ex Snia Viscosa" di cui Torino Uno s.r.l. è proprietaria di parte dell'area per 47.700 mq, la controllata da IPI ha convenuto in giudizio la Società proprietaria della porzione maggiore dell'area al fine di veder accertato l'obbligo contrattuale di provvedere alle bonifiche della parte di area di proprietà di Torino Uno s.r.l. (di cui IPI è unico socio) e di conseguenza condannarle all'esecuzione di tutte le attività di bonifica occorrenti. In altri termini IPI aveva acquistato questa porzione di area con l'impegno da parte dei cedenti a bonificarla a loro cura e spese, impegno per ora disatteso. E' stato inoltre richiesto giudizialmente alle medesime convenute il risarcimento di tutte le spese di bonifica eventualmente effettuate da Torino Uno per attività eventualmente imposte dalle Autorità Amministrative nonché la liquidazione dei danni derivanti dalla mancata possibilità di utilizzo dell'area. Il procedimento è attualmente in appello avendo IPI impugnato la pronuncia di primo grado di rigetto delle domande proposte. La quantificazione del costo delle bonifiche non è ancora possibile non essendo stato ancora redatto né un progetto di bonifica né nemmeno un piano di caratterizzazione completo.
- E' pendente l'appello della società terza condannata con sentenza del Tribunale di Roma che ha riconosciuto a IPI il diritto alla restituzione di 1,6 milioni di euro di commissioni di intermediazione pagate negli anni 2005/2006 a fronte della concessione di finanziamenti e leasing. La debitrice ha versato una parte dell'importo che la sentenza di primo grado ha riconosciuto a IPI.
- A seguito del licenziamento per giusta causa di due dipendenti, Groma s.r.l. ha ricevuto due distinte richieste di reintegro del posto di lavoro, avendo i dipendenti

impugnato il provvedimento giuslavoristico. Sono in corso trattative stragiudiziali per il componimento bonario delle due rispettive vertenze.

Nel corso del 2017 sono stati definiti i seguenti contenziosi pendenti alla fine dell'esercizio precedente, e gli effetti economici sono stati riflessi nel bilancio dell'esercizio 2017:

- Nel mese di ottobre 2017 è stata sottoscritta una transazione con la curatela del Fallimento Gruppo Immobiliare 2004 S.p.A. che aveva richiesto l'accertamento dell'inefficacia dell'atto di cessione - nel 2009 - di un suo credito di 80 milioni vantato nei confronti di IPI e conseguentemente l'inefficacia di tutti quegli atti che avevano portato alla cessione da parte di IPI della partecipazione Porta Vittoria s.p.a.
- Con Fiat CIEI in liquidazione che aveva promosso causa, per il recupero del deposito di 1.070 mila euro che aveva costituito nel 2003 (per maggior importo) a favore di IPI per il pagamento delle bonifiche di un'area ex industriale Fiat a Spilamberto, che doveva effettuare l'acquirente dell'area stessa.
- Porta Vittoria S.p.A. – verso la quale IPI vantava un credito di oltre 53 milioni garantito dal pegno delle azioni della società stessa – è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Milano con sentenza n. 825/2016, pubblicata il 29 settembre 2016. La Curatela fallimentare ha ammesso il credito IPI al chirografo qualificandolo come postergato agli altri crediti; avverso a tale decisione IPI ha promosso opposizione allo stato passivo. Verso la fine dell'anno in corso, IPI ha ceduto pro soluto il credito così rappresentato ed i relativi diritti da esso discendenti a una nota società finanziaria. Di conseguenza le cause ancora in essere – già riassunte nei confronti della curatela fallimentare – non sono più di interesse per IPI e non devono più essere annoverate tra il contenzioso del gruppo IPI

Contestazioni e accertamenti della Agenzia delle Entrate

Diversi sono i contenziosi aperti con l'Agenzia delle Entrate per lo più relativi ad operazioni ed atti compiuti negli anni anteriori al 2009. In particolare:

dalle verifiche effettuate dalla Guardia di Finanza tra il 2007 e il 2008, l'Agenzia delle Entrate elevò contestazioni alla capogruppo e alle controllate ISI S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l. e Frala S.r.l. (successivamente incorporata in IPI S.p.A.). Le società suddette

accantonarono nei precedenti esercizi esclusivamente gli importi relativi ai rischi probabili per complessivi 2,8 milioni di euro.

A seguito del supplemento di verifica condotto nel secondo semestre 2008 dalla Direzione Regionale delle Entrate fu notificato a IPI S.p.A in data 16/03/09 un Processo Verbale di Constatazione (PVC) dal quale scaturì, in base al parere di primario studio tributario, un accantonamento nel bilancio al 31/12/2008 di ulteriori 3,9 milioni di euro ritenendo essere il rischio probabile a fronte di un potenziale rischio di oltre 6 milioni di euro.

Inoltre sempre l'Agenzia delle Entrate notificò il 12 giugno 2009 una richiesta di chiarimenti ai sensi delle disposizioni antielusive con riferimento ai conferimenti e cessioni di aziende avvenuti nel 2005 fra Lingotto S.p.A. (ora Lingotto Hotels S.r.l.) ed ISI S.r.l.

Nella citata richiesta di chiarimenti l'Agenzia delle Entrate manifestò per la prima volta in termini analitici il proprio intendimento di contestare l'elusività delle operazioni poste in essere in tali esercizi.

La società, assistita dai propri consulenti, predispose le memorie contenenti i chiarimenti richiesti nelle quali trovavano motivazione i presupposti secondo i quali si strutturarono le operazioni evidenziandone le valide ragioni economiche al fine di dimostrare che non vi fu indebito risparmio d'imposta e/o aggiramento di obblighi o divieti.

Ancorché la società avesse ritenuto che le operazioni a suo tempo poste in essere avessero avuto valide ragioni economiche e non fossero elusive, il tema in discussione è aperto a diverse interpretazioni, anche in merito alle modalità operative con le quali le operazioni furono realizzate.

Nei mesi di dicembre 2009 e gennaio 2010 furono notificati da parte dell'Agenzia delle Entrate a IPI e alla controllata ISI degli avvisi di accertamento di imposte che sarebbero state dovute principalmente a seguito delle operazioni di conferimento/cessione di aziende ritenute elusive effettuate nel 2005 nell'ambito del Gruppo IPI. La richiesta dell'Agenzia – che la società contestò presentando ricorsi alla Commissione Tributaria competente – era di oltre 21,4 milioni di euro di imposte (considerando le sanzioni minime e gli interessi, l'onere a carico del Gruppo sarebbe

stato di oltre 45 milioni di euro); pur nella convinzione che tali imposte non fossero dovute, sono stati effettuati accantonamenti nel 2009 per 7 milioni di euro, portando il fondo rischi per questi accertamenti a 14 milioni di euro.

IPI ed ISI, con il supporto dei propri consulenti fiscali, contestarono i rilievi presentando ricorso alle Commissioni Tributarie contro tutti gli accertamenti ricevuti.

Con sentenza pronunciata il 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale di Torino decideva su tutti i ricorsi presentati accogliendoli nella parte relativa alla contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e nella parte relativa alle presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing; i ricorsi venivano respinti in relazione ad altri rilievi marginali, quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

L'Agenzia delle Entrate presentava appello in Commissione Tributaria Regionale; IPI ed ISI si sono ritualmente costituite in giudizio presentando appello incidentale. La Commissione Tributaria Regionale, con Sentenza n. 77/22/13, ribaltando il giudizio della Commissione Provinciale, ha confermato l'accertamento ai fini IRES/IRAP per l'anno 2005 sull'ipotesi elusiva contestata dall'Agenzia delle Entrate, accogliendo invece il ricorso e annullando l'accertamento – che invece era stato confermato dalla Commissione Provinciale – in relazione agli altri rilievi.

IPI ha interposto ricorso in Cassazione (depositato in data 21 ottobre 2013) e contestualmente chiesto alla Commissione Tributaria Regionale la sospensione della riscossione.

In data 21 febbraio 2014, il Collegio ha accolto l'istanza di sospensione subordinandola a iscrizione volontaria di ipoteca da parte delle società richiedenti su beni immobili liberi e eventualmente per il residuo su quelli già vincolati. In data 17 ottobre 2014 le società hanno trasmesso all'Ufficio fiscale l'atto di iscrizione volontaria di ipoteca, Rogito Notaio Lazzaroni, registrato a Torino il 15 ottobre 2014, su immobili in Napoli, Villastellone e Torino, via P. Amedeo, per un valore complessivo di Euro 33,9 milioni.

Nel corso del mese di dicembre 2011, inoltre, furono notificati da parte della Agenzia delle Entrate a ISI due avvisi di accertamento per l'esercizio 2006, il primo ai fini IRAP ed IVA, il secondo ai fini IRES (quest'ultimo notificato anche ad IPI in qualità di società consolidante e responsabile solidalmente). L'accertamento ai fini IRAP ed IVA, con il quale vennero contestate la detraibilità dell'IVA su spese considerate non inerenti e la deduzione di componenti negative del valore della produzione ai fini IRAP, fu prontamente impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. L'atto notificato nel corso del mese di dicembre 2011 ai fini IRES fu annullato in autotutela dall'Ufficio fiscale e sostituito senza il vizio che ne causava la nullità. Il nuovo atto fu notificato nel corso del mese di febbraio 2012 quando erano ormai scaduti i termini ordinari per l'accertamento. L'Ufficio fiscale motivò il proprio comportamento con il fatto che i termini di decadenza dovevano intendersi raddoppiati (non quattro anni dalla data di presentazione della dichiarazione bensì otto) in quanto la violazione contestata avrebbe comportato l'obbligo di denuncia penale. Con tale atto impositivo, preceduto, analogamente all'esercizio 2005, da una richiesta di chiarimenti ai sensi delle disposizioni antielusive cui la società ha ottemperato nei termini, vennero disconosciuti gli effetti fiscali derivanti dalle operazioni di conferimento aziendale effettuate nel corso del 2006. L'accertamento IRES recuperò a tassazione un'imposta di Euro 11.536.308 oltre a sanzioni ed interessi; in base alla normativa fiscale di recente introduzione, IPI, in qualità di società consolidante titolare delle perdite fiscali del gruppo accumulate nei precedenti esercizi, ha comunicato in forma telematica all'Agenzia delle Entrate la propria disponibilità ad utilizzare le perdite fiscali disponibili in compensazione dei maggiori redditi accertati. Ne è seguita la notifica di un nuovo atto d'accertamento, sostitutivo del precedente, con il quale l'Ufficio ha compensato il maggiore reddito imponibile accertato con le perdite fiscali pregresse disponibili. IPI ed ISI hanno quindi presentato nei termini di legge ricorso in Commissione Tributaria per ottenere nel merito l'annullamento del rilievo contestato, oltre che per impugnare i vizi di forma e di sostanza dell'intero procedimento accertativo, confidando comunque che, al termine dell'iter contenzioso che si auspica favorevole, anche la parte di perdite utilizzate in compensazione dei maggiori redditi accertati per l'esercizio 2006 rientri nella disponibilità del gruppo.

In data 21 gennaio 2013 si è tenuta l'udienza dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale che ha accolto i ricorsi in punto IRES ed IVA respingendoli solo in relazione alla maggiore IRAP accertata. Per effetto della sentenza sono ritornate nella disponibilità della società perdite fiscali utilizzabili in compensazione per Euro 34.958.510. L'IRAP dovuta a seguito della sentenza è pari ad Euro 124.803 ed è già stata parzialmente versata. In data 3 ottobre 2013 l'Ufficio ha notificato alla Società ricorso in appello avverso la Sentenza della CTP n. 29/03/13. In data 2 dicembre 2013 la Società ha notificato all'Ufficio le proprie controdeduzioni e appello incidentale.

La Commissione Tributaria Regionale, con Sentenza n. 1451/38/14 del 17 novembre 2014, ha confermato le decisioni dei Giudici di prime cure. L'Agenzia delle Entrate tramite l'Avvocatura dello Stato ha proposto ricorso per Cassazione. La società, a mezzo dei propri legali, ha presentato controricorso e ricorso incidentale. L'Avvocatura dello Stato ha proposto a sua volta controricorso avverso il ricorso incidentale.

Nel mese di dicembre 2010 furono notificati da parte dell'Agenzia delle Entrate a Lingotto Hotels e ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) degli avvisi di accertamento riferiti all'esercizio 2005 conseguenti alle verifiche effettuate negli anni precedenti, nel corso delle quali era stata contestata la presunta indebita deduzione di costi per difetto di competenza e di inerenza. A seguito della presentazione di ricorso, le udienze dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino hanno visto riconoscere interamente le ragioni di Lingotto Hotels (tutti i rilievi sono stati annullati ad eccezione di uno di importo immateriale). Quanto a Frala (incorporata da IPI), i giudici hanno annullato parzialmente i rilievi operati dall'Ufficio confermando unicamente la contestazione relativa alla presunta indebita deduzione di costi per difetto di inerenza e documentazione.

Alla luce degli esiti del primo grado di giudizio, si ritiene congruo il fondo rischi di 389 mila euro già accantonato negli esercizi precedenti.

In relazione al contenzioso di Lingotto Hotels, l'Ufficio fiscale ha presentato appello contro la sentenza che ha visto annullare pressoché interamente i rilievi operati; la società ha presentato nei termini le proprie controdeduzioni. In data 18 novembre

2013 è avvenuta la trattazione ed è stata pronunciata la Sentenza 176/38/13 con cui i Giudici hanno rigettato l'appello presentato dall'Ufficio.

L'Agenzia delle Entrate, tramite l'Avvocatura dello Stato, ha proposto ricorso per Cassazione; la società ha presentato controricorso.

Quanto al contenzioso relativo a Frala (incorporata in IPI), la cui sentenza di primo grado è stata depositata nel mese di gennaio 2012, IPI e l'Ufficio hanno presentato appello nei termini di legge per richiedere la riforma della sentenza nelle parti in cui risultavano reciprocamente soccombenti. In relazione ad uno dei due rilievi in relazione ai quali i Giudici hanno accolto il ricorso di IPI, l'Ufficio fiscale non ha presentato appello e pertanto, sul punto specifico (del valore di circa Euro 0,2 milioni), la Sentenza è passata in giudicato. La Commissione Tributaria Regionale con Sentenza 178/36/13, depositata il 15 dicembre 2013, hanno confermato le decisioni impugnate e rigettato gli appelli.

La Società ha proposto ricorso per Cassazione; l'Avvocatura dello Stato ha proposto a sua volta controricorso.

Nel mese di novembre 2011 è stato inoltre notificato ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) l'accertamento ai fini soli fini IVA per l'esercizio 2006 con il quale è stata recuperata l'imposta sui costi ritenuti non inerenti e documentati nell'esercizio 2005 (di cui al contenzioso di cui già si è detto). La società ha presentato ricorso e la Commissione Tributaria Provinciale con Sentenza n. 1369/04/14 del 10 aprile 2014, depositata in data 26 giugno 2014, ha accolto integralmente il ricorso della società. L'Ufficio fiscale ha appellato la Sentenza nel corso del mese di febbraio 2015; la società ha depositato presso la Commissione Tributaria Regionale di Torino le proprie controdeduzioni. La Commissione Tributaria Regionale con Sentenza depositata in data 27 settembre 2017 ha respinto l'appello dell'Ufficio compensando le spese di giudizio.

Relativamente alla verifica fiscale operata alla fine del 2011 a carico di Lingotto 2000 S.p.A., è stato notificato nel corso del mese di luglio 2012 un accertamento ai fini IVA per l'esercizio 2008 con il quale è stato contestato un rilievo di importo Immateriale e

privo di pregio relativo a note di credito per conguaglio spese emesse a favore di clienti. In data 8 febbraio 2013 è stato presentato ricorso all'Ufficio fiscale. Con Sentenza emessa in data 11 giugno 2015, depositata in data 8 ottobre 2015, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso e condannato l'Ufficio al pagamento delle spese. L'Ufficio fiscale ha presentato ricorso in appello in Commissione Tributaria Regionale. Con Sentenza del 19 settembre 2017, depositata in data 11 ottobre 2017, la CTR ha respinto l'appello dell'Ufficio, condannandolo alla rifusione delle spese di giudizio.

In data 4 ottobre 2016 è stato notificato a carico di MANZONI 44 S.r.l. un avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni relativo alle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute su un atto di acquisto d'immobili stipulato il 13/10/2010. Con tale atto la società aveva riscattato da società di leasing un compendio immobiliare sito in Milano, Via Manzoni 44, costituito da immobili strumentali ed abitativi, beneficiando – relativamente agli immobili abitativi - della riduzione delle aliquote delle imposte indirette in considerazione della prevista rivendita degli stessi immobili nell'arco di un triennio.

L'Ufficio fiscale ha ritenuto di carattere elusivo la rivendita delle due unità immobiliari di carattere abitativo a favore della società del gruppo GHIA in quanto l'operazione sarebbe priva di sostanza economica e con essa si sarebbe realizzato un vantaggio fiscale indebito, pur nel rispetto delle norme fiscali. La società ha presentato il ricorso in Commissione Tributaria Provinciale, provvedendo al pagamento a titolo provvisorio in pendenza di giudizio, in data 2 dicembre 2016, della somma di Euro 517.844,16 (intero importo richiesto maggiorato di sanzioni e interessi).

Con Sentenza n. 5286 del 23 giugno 2017, depositata in data 12 settembre 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha accolto il ricorso della Società, che ha richiesto il rimborso delle somme pagate.

Successivamente, in data 23 ottobre 2017, l'Agenzia delle Entrate di Torino ha notificato a Ghiac S.r.l. un avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni relativo alle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute su un atto di

acquisto di immobili stipulato in data 11 ottobre 2013 (venditrice Manzoni 44 S.r.l.). La Società aveva beneficiato della riduzione delle aliquote delle imposte indirette in considerazione della prevista rivendita degli stessi immobili abitativi nell'arco di un triennio.

Le maggiori imposte richieste in pagamento sono in questo caso dovute (non essendosi realizzata alcuna vendita degli immobili abitativi nell'arco di un triennio) e sono state versate in data 5 dicembre 2017 (Euro 834.954,62).

Ghiac ha presentato ricorso in data 21 dicembre 2017 al fine di evitare che le richieste pervenute da due distinti Uffici in relazione alla medesima fattispecie concretizzino un'indebita duplicazione d'imposta..

In data 3 aprile 2017 è stato notificato a carico di PROGETTO 101 S.r.l. un avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni relativo alle imposte ipotecaria e catastale dovute su un atto di acquisto di alcune unità immobiliari "al rustico" (cioè in corso di definizione) stipulato il 27 ottobre 2016.

L'Ufficio fiscale ha preteso il pagamento delle imposte ipocatastali benché la transazione fosse stata assoggettata ad IVA.

La società ha presentato il ricorso in data 26 maggio 2017, provvedendo al pagamento a titolo provvisorio delle imposte accertate in pendenza di giudizio (Euro 34.000), oltre a sanzioni e interessi.

Protezione dei dati personali - Documento programmatico sulla sicurezza

La Società ha adempiuto a quanto previsto in materia di protezione dei dati personali e sta valutando gli effetti della nuova normativa europea in vigore dal 25 maggio p.v.; non essendo più tenuta non ha elaborato il documento programmatico sulla sicurezza

Andamento economico e finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

Importi in migliaia di euro	2017	2016
Vendite immobili	5.694	118.000
Canoni di locazione	8.516	9.914
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	11.308	907
Intermediazione immobiliare e creditizia	3.484	2.280
Prestazioni alberghiere	11.973	12.159
Recupero spese	1.307	1.196
Ricavi	42.282	144.456
Altro	1.761	705
Altri ricavi	1.761	705
VALORE DELLA PRODUZIONE	44.043	145.161
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(3.156)	(51.896)
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	22.821	23.982
Costo del Personale	11.890	8.764
Altri costi operativi	3.668	3.587
Accantonamento fondi	181	899
TOTALE COSTI	38.560	37.232
Rilascio fondi	300	50
Margine operativo lordo (EBITDA)	2.627	56.083
Ammortamenti	2.688	2.055
Svalutazione Credito Porta Vittoria		
Minusvalenze (Plusvalenze)		
Risultato operativo	(61)	54.028
Proventi (oneri) finanziari	(3.049)	(10.257)
Proventi (oneri) straordinari	-	-
Risultato Ante Imposte	(3.110)	43.771
Imposte	3.662	(2.286)
Azionisti di minoranza		
Utile (perdita) di periodo	552	41.485

Si rimanda ai commenti di pag. 9 e seguenti

<i>Stato Patrimoniale consolidato riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2017	2016
Rimanenze	142.652	145.808
Crediti Commerciali	11.633	3.205
Debiti Commerciali	9.599	5.105
Capitale Circolante Netto Operativo	144.686	143.908
Altre Attività Correnti	7.359	8.137
Altre Passività Correnti	12.639	12.589
Capitale Circolante Netto	139.406	139.456
Immobilizzazioni Materiali	112.731	111.386
Immobilizzazioni Immateriali	7.574	30
Partecipazioni	6	6
Crediti a lungo termine	80	82
Attività per imposte anticipate	6.365	2.070
Totale Attivo Immobilizzato	126.756	113.574
TFR e Altri fondi relativi al personale	4.415	2.093
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	17.063	15.150
Totale Fondi	21.478	17.243
Capitale Investito Netto	244.684	235.787
Patrimonio Netto	83.326	83.425
Totale Patrimonio Netto	83.326	83.425
<i>Cassa e Banche</i>	(15.526)	(42.269)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(4.708)	(1.304)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	144.734	150.771
<i>Debiti finanziari a breve</i>	19.750	26.623
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	17.108	18.541
Indebitamento Finanziario Netto	161.358	152.362

Per una migliore comprensione delle dinamiche economico patrimoniali si riportano di seguito una serie di indicatori economico finanziari.

<i>Analisi strutturale o per margini</i>			
<i>Importi in migliaia di euro</i>		2017	2016
AF = Attività fisse		126.756	113.574
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		142.652	145.808
LD = Liquidità differite (crediti)		23.700	12.646
LI = Liquidità immediate		15.526	42.269
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		83.326	83.425
PF = Passività fisse		183.320	186.555
PC = Passività correnti		41.988	44.317
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		308.634	314.297
TP = Totale passività		308.634	314.297
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		181.878	200.723
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	-	43.430	- 30.149
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		139.890	156.406
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	-	2.762	10.598

<i>Analisi per indici</i>		€/000	
	Formula	2017	2016
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	2,10	2,38
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,66	0,73
Rapporto indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	2,18	2,35
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,37	0,36
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	4,33	4,53
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,93	1,24
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	3,63	45,07
Turnover dei debiti	acquisti/debiti comm.	2,38	4,70
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,01	0,50
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,00)	0,17
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(0,00)	0,37
MOL (margine operativo lordo)	MOL/Vendite	0,08	0,39
Efficienza			
Giorni d'incasso		100	8
Giorni di pagamento		154	78

La diminuzione dei ricavi per le vendite è ovviamente correlata anche alle minori vendite degli immobili, mentre la diminuzione dei canoni di locazione è l'effetto della rinegoziazione di alcuni contratti di locazione. I ricavi per servizi sono conseguenti all'acquisto delle società che prestano servizi tecnici, mentre l'intermediazione ha avuto una crescita organica quindi ancora più apprezzabile.

Gli indici di disponibilità e liquidità contengono il valore delle rimanenze di magazzino i cui tempi di realizzo potrebbero avere in parte tempi superiori all'esercizio.

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta negativa per 161,4 milioni di euro al 31 dicembre 2017 ha avuto un leggero peggioramento rispetto al valore negativo di 152,4 milioni di euro del 2016

	(Importi in migliaia di euro)	31.12.2017	31.12.2016
A.	Cassa	76	56
B.	Altre disponibilità liquide		
	c/c bancari e postali	15.450	42.213
	- di cui v parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	4.708	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	20.234	42.269
E.	Crediti finanziari correnti	-	1.304
	- di cui v terzi		1.304
	- di cui v parti correlate		
	- di cui v collegate		
F.	Debiti bancari correnti	(7.956)	(7.865)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(11.794)	(18.758)
H.	Altri debiti finanziari correnti	-	-
	- di cui v parti correlate	-	-
	- di cui v altri	-	-
	- di cui v banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(19.750)	(26.623)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	484	16.950
K.	Debiti bancari non correnti	(144.734)	(150.771)
L.	Crediti finanziati non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(17.108)	(18.541)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(161.842)	(169.312)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(161.358)	(152.362)

La variazione è da imputare in prevalenza all'acquisto delle partecipazioni Groma – Arcotecnica – ArcoEngineering e alla definizione di alcuni contenziosi.

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2017 del 3,9%.

Andamento economico e finanziario della Capogruppo IPI S.p.A.

Conto economico riclassificato

Importi in migliaia di euro	2017	2016
Vendite immobili	843	118.000
Canoni di locazione	2.165	2.863
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e Infragruppo)		18
Recupero spese	100	124
Ricavi	3.108	121.005
Altro	2.118	1.476
Altri ricavi	2.118	1.476
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.226	122.481
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(1.838)	(56.827)
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	3.143	3.945
Costo del Personale	1.696	2.855
Altri costi operativi	621	1.072
Accantonamento fondi	22	769
TOTALE COSTI	5.482	8.641
Rilascio fondi	292	39
Margine operativo lordo (EBITDA)	(1.802)	57.052
Ammortamenti	72	91
Svalutazione credito Porta Vittoria		
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	(2.456)	(15.640)
Risultato operativo	(4.330)	41.321
Proventi (oneri) finanziari	(109)	(4.394)
Imposte	5.731	(1.371)
Utile (perdita)	1.292	35.556

Stato Patrimoniale riclassificato

Importi in migliaia di euro

	2017	2016
Rimanenze	60.375	62.213
Crediti Commerciali	1.073	699
Debiti Commerciali	1.427	1.619
Capitale Circolante Netto Operativo	60.021	61.293
Altre Attività Correnti	3.536	12.207
Altre Passività Correnti	3.335	8.406
Capitale Circolante Netto	60.222	65.094
Immobilizzazioni Materiali	190	134
Immobilizzazioni Immateriali	13	14
Partecipazioni	42.208	34.683
Crediti a lungo termine	76	73
Attività per imposte anticipate	6.900	2.070
Totale Attivo Immobilizzato	49.387	36.974
TFR	465	485
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	12.441	13.006
Altre passività a lungo termine	2.093	241
Totale Fondi e altre passività a lungo termine	14.999	13.732
Capitale Investito Netto	94.610	88.336
Patrimonio Netto	67.522	67.705
Totale Patrimonio Netto	67.522	67.705
Cassa e Banche	(7.405)	(35.153)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	(93.604)	(88.459)
Finanziamenti a lungo termine	95.359	102.223
Debiti finanziari a breve	15.630	23.522
Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo	17.108	18.498
Indebitamento Finanziario Netto	27.088	20.631

<i>Analisi strutturale o per margini</i>			
<i>Importi in migliaia di euro</i>		2017	2016
AF = Attività fisse		49.387	36.974
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		60.375	62.213
LD = Liquidità differite (crediti)		98.213	101.365
LI = Liquidità immediate		7.405	35.153
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		67.522	67.705
PF = Passività fisse		127.466	134.453
PC = Passività correnti		20.392	33.547
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		215.380	235.705
TP = Totale passività		215.380	235.705
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (OCL)		165.993	198.731
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)		18.135	30.731
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		145.601	165.184
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)		85.226	102.971

<i>Analisi per indici</i>		€/000	
	Formula	2017	2016
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	3,95	5,47
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	1,37	1,83
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb. Fin/PN	1,90	2,13
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,46	0,40
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	8,14	5,92
Indice di liquidità	LI+LD/PC	5,16	4,07
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	2,90	173,11
Turnover dei debiti	acquisti/debiti comm.	2,20	2,44
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,02	0,53
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,02)	0,16
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(1,39)	0,34
MOL (margine operativo lordo)	MOL/Vendite	(0,58)	0,47
Efficienza			
Giorni d'incasso		126	2
Giorni di pagamento		166	150

Gli indici di disponibilità e liquidità contengono il valore delle rimanenze di magazzino i cui tempi di realizzo potrebbero avere in parte una tempistica superiore all'esercizio

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 della Capogruppo è negativa per **27,1 milioni di euro** rispetto a un valore negativo di 20,6 milioni di euro del 2016. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

	(migliaia di euro)	31.12.2017	31.12.2016
A.	Cassa	-	-
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	7.405	35.153
	- di cui <i>vs</i> parti correlate	-	-
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	2.598	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	10.003	35.153
E.	Crediti finanziari correnti	28.886	24.339
	- di cui <i>vs</i> parti correlate	28.886	23.035
	- di cui <i>vs</i> terzi	-	1.304
F.	Debiti bancari correnti	(1.512)	-
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(7.530)	(13.787)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(6.588)	(9.735)
	- di cui <i>vs</i> parti correlate	(6.588)	(9.735)
	- di cui <i>vs</i> terzi	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(15.630)	(23.522)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	23.259	35.970
K.	Debiti bancari non correnti	(95.359)	(102.223)
L.	Crediti finanziari non correnti	62.120	64.120
	- di cui <i>vs</i> parti correlate	62.120	64.120
M.	Altri debiti non correnti	(17.108)	(18.498)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(50.347)	(56.601)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(27.088)	(20.631)

La variazione è da imputare in prevalenza agli effetti dell'acquisto delle partecipazioni.

Andamento società controllate*

*I dati delle società controllate fanno riferimento ai bilanci redatti secondo i principi contabili italiani e considerano anche i rapporti intragruppo

AGIRE S.R.L. – CONTROLLATA AL 79,11% - PARTECIPATA DA CIPAG AL 20,89%

La società presta servizi immobiliari di property e facility management, due diligence e valutazioni, project management oltre che per terzi clienti, fondi immobiliari, investitori istituzionali anche per il Gruppo IPI.

Andamento economico del 2017:

Importi in €000	2017	2016	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	6.479	2.411	4.068
Altri Proventi	349	5	344
EBITDA	399	30	369
EBIT	(167)	23	(190)
Risultato ante imposte	(155)	20	(175)
Utile (Perdita)	(219)	32	(251)

I dati ovviamente sono relativi alle società fuse IPI Servizi e Groma e di quest'ultima dal 1 giugno 2017, e le variazioni sono a ciò riconducibili. Il dato pro-forma del valore della produzione 2017, cioè considerando l'intero esercizio di Groma, è di 9.490mila euro.

La perdita è riconducibile a poste non ricorrenti per 258 mila euro (pensionamento di dipendenti e transazione di un contenzioso) oltre che all'ammortamento di software gestionali e del disavanzo di fusione

I principali dati dell'attività:

Key Figures al 31/12/2017		Complessivo
Unità Immobiliari sotto gestione Property	n.	36.000
Mq sotto gestione Property	mq.	3.860.335
Numero Contratti di Locazione gestiti	n.	4.307
Canoni di Locazione gestiti	Euro	106.114.918
Oneri accessori gestiti	Euro	8.555.460
Valore Patrimonio in gestione	Euro	2.691.236.500
Patrimonio Valutato di terzi	Euro	770.000.000
Patrimonio Valutato di IPI	Euro	632.000.000
Immobili in gestione Global Service	n.	4
Valore immobili Reimpossessati in gestione	Euro	75.000.000
Numero immobili reimpossessati in gestione	n.	83
Gestioni Condominiali attive	n.	19

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è positiva per un importo di 3.424 mila euro, rappresentato per il 62% da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la Controllante IPI.

ARCOTECNICA S.R.L. – CONTROLLATA AL 70% - PARTECIPATA DA ATG AL 30%

La società – acquisita da IPI nel maggio 2017 - presta servizi immobiliari di property e facility management, valutazioni e asset management, retail management

Andamento economico del 2017:

Importi in €/000	2017
Ricavi per servizi immobiliari	5.887
Altri Proventi	131
EBITDA	88
EBIT	(118)
Risultato ante imposte	(106)
Utile (Perdita)	(148)

I dati sono relativi al periodo dal 1 maggio 2017, data dalla quale ha avuto effetto il conferimento nella società del ramo d'azienda che ora esercita. Essendo il primo esercizio di attività non vi è il confronto con l'esercizio precedente.

I principali dati dell'attività:

Key Figures al 31/12/2017	Complessivo	
Unità Immobiliari sotto gestione Property	n.	8.291
Mq sotto gestione Property	mq	1.385.261
Numero Contratti di Locazione gestiti	n.	591
Canoni di Locazione gestiti	Euro	104.725.656
Oneri accessori gestiti	Euro	20.695.533
Valore Patrimonio in gestione		0
Patrimonio Valutato di terzi		0
Patrimonio Valutato di IPI		0
Immobili in gestione Global Service	n.	8
Valore immobili Reimpossessati in gestione		0
Numero immobili reimpossessati in gestione	n.	475
Gestioni Condominiali attive	n.	33

ARCOENGINEERING S.R.L. – CONTROLLATA DA ISI AL 70% - PARTECIPATA DA ATG AL 30%

La società – acquisita da ISI nel maggio 2017 – è specializzata nelle due diligence e project management, nel pilotage nei centri commerciali, nella progettazione impiantistica, nella direzione e nel controllo dei costi di costruzione e di gestione, nella riqualificazione di immobili.

Andamento economico del 2017:

Importi in €/000	2017	2016	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	2.883	3.963	(1.080)
Altri Proventi	39	69	(30)
EBITDA	202	665	(463)
EBIT	183	612	(429)
Risultato ante imposte	198	612	(414)
Utile (Perdita)	131	405	(274)

Il calo dei ricavi è da porre in relazione alla fine di un paio di commesse importanti che non sono state sostituite. La flessibilità dei costi dei professionisti che collaborano ha consentito comunque di chiudere il bilancio in utile. La prospettiva è quella di crescere già nel 2018.

IPI INTERMEDIAZIONE S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società svolge attività di intermediazione nella compravendita e locazione di beni immobili e opera sul territorio nazionale attraverso filiali dirette in Torino, Milano, Roma, Genova, Bologna e Padova. Tra dipendenti e collaboratori la Società opera con 34 persone. A fine 2017 gli incarichi/mandati ricevuti dalla società e in essere erano per 487 milioni di euro di vendite e per 11 milioni di euro di locazioni

Andamento economico del 2017:

Importi in €/000	2017	2016	Delta
Ricavi	3.703	2.342	1.361
Altri Proventi	102	22	80
EBITDA	220	(692)	912
EBIT	158	(740)	898
Risultato ante imposte	198	(727)	925
Utile (Perdita)	138	(727)	865

L'incremento dei ricavi è riconducibile alla ripresa del mercato, alla riorganizzazione delle filiali e alla strategia commerciale intrapresa.

Il risultato d'esercizio è un utile e segna la svolta della società dopo anni di bilanci in perdita.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è positiva per un importo di 2.014 mila euro, rappresentata oltre il 65% da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la controllante.

MANZONI 44 S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società proprietaria di unità immobiliari del fabbricato in Milano, via Manzoni n°44 a destinazione terziario e residenziale.

Andamento economico del 2017:

Importi in €/000	2017	2016	Delta
Ricavi	2.821	0	2.821
Altri Proventi	3	1	2
EBITDA	(1.084)	(304)	(780)
EBIT	(1.085)	(304)	(781)
Risultato ante imposte	(1.461)	(1.228)	(233)
Utile (Perdita)	(1.461)	(1.228)	(233)

Nell'esercizio è stata realizzata la vendita di una unità immobiliare, ed è sì è proseguito con il programma di ristrutturazione di alcune unità trasformandole in piccole abitazioni da locare ad

uso transitorio, considerata la location e la domanda di questa tipologia di abitazioni. Tutte le unità trasformate sono state locate.

Considerando la posizione dell'immobile, le ristrutturazioni effettuate, il positivo andamento delle locazioni, si ritiene opportuno procedere nella ristrutturazione delle residue unità e locarle anziché venderle nello stato di fatto in cui si trovano.

La società ha in essere un'apertura di credito ipotecaria di oltre 5 milioni di euro che nell'esercizio ha ridotto rispetto agli 8 milioni dell'esercizio precedente. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è negativa per 8 milioni di euro rispetto agli 11 milioni dell'esercizio precedente.

ISI – IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L. – CONTROLLATA DA IPI S.p.A. AL 97,56% E
PARTECIPATA DA LINGOTTO HOTELS SRL AL 2,44%

La società è proprietaria di immobili siti in Bologna in gran parte locato e in Firenze da ristrutturare e convertire in residenze, e controlla le società Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto 2000 S.p.A oltre ad aver acquisito, nel 2017, il controllo con una partecipazione del 70% di ArcoEngineering.

Andamento economico del 2017:

Importi in €/000	2017	2016	Delta
Ricavi	1.050	1.533	(483)
Altri Proventi	4	40	(36)
EBITDA	568	(3.132)	3.700
EBIT	568	(3.132)	3.700
Risultato ante imposte	(2.054)	(6.732)	4.678
Utile (Perdita)	(2.088)	(6.776)	4.688

I ricavi nel 2017 derivano solo dalla locazione dell'immobile in Bologna, non essendoci state vendite di immobili. Per l'attività di valorizzazione dell'immobile di Firenze si rimanda al paragrafo della presente nota che descrive gli immobili da sviluppo e trasformazione a pag. 33.

La diminuzione dei ricavi è conseguenza del rinegoziato contratto di locazione dell'immobile in Bologna - con effetto 1° gennaio 2017 - dove si sono liberati alcuni spazi che hanno più possibilità di essere locati, il che potrebbe consentire di recuperare così in parte lo sconto applicato ai contratti in corso.

Nel corso dell'esercizio, è intervenuta la rimodulazione del finanziamento ipotecario in essere con allungamento del periodo di ammortamento di cinque anni e conseguente abbassamento della rata e con un ballon alla scadenza, in parallelo con l'intervenuta revisione in diminuzione dei canoni di locazione dell'immobile in Bologna. A seguito dell'allungamento dei piani di ammortamento, è stato sostituito l'IRS di copertura variazione tassi di interesse, con altro derivato. Gli oneri finanziari sono diminuiti per l'effetto delle operazioni appena descritte.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è negativa per 48,1 milioni di euro, rappresentata da un mutuo di 23,1 milioni di euro (scadenza 31.12.2031) e per la restante parte dal debito finanziario di 25 milioni di euro circa verso la controllante, al netto dei depositi bancari.

Per il 2018 si prevede di proseguire la locazione dell'immobile in Bologna.

Per l'immobile in Firenze si conta di avviare il cantiere entro settembre 2018.

LINGOTTO 2000 S.P.A. - CONTROLLATA AL 100% DA ISI S.R.L.

La società è proprietaria degli uffici e dei magazzini del "Lingotto" di Torino, con ricavi che derivano dai contratti di locazione.

Andamento economico del 2017:

Importi in €/000	2017	2016	Delta
Ricavi	5.144	5.017	127
Altri Proventi	0	0	0
EBITDA	2.834	2.689	145
EBIT	1.872	1.733	139
Risultato ante imposte	1.447	1.395	52
Utile (Perdita)	931	936	(5)

I ricavi 2017 per canoni di locazioni sono di poco cresciuti rispetto a quelli dell'esercizio precedente. Al 31.12.2017 la superficie locabile è di mq 8.850 circa (mq.8.200 uffici, mq.650 magazzini) pari al 20% della superficie complessiva degli uffici. Nel corso del 2017 sono stati locati mq.2.200 circa, e dopo la chiusura dell'esercizio sono stati locati altre mq.3.000 circa ma nel contempo si sono liberati altri mq.5.000 per finita locazione. Diverse trattative sono ora in corso per nuove locazioni. E' stato avviato un programma di riqualificazione degli spazi e ingressi degli uffici.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 negativa per 53,6 milioni di euro è rappresentata principalmente dal debito verso la capogruppo IPI e dal mutuo di 4,4 milioni di euro ottenuto da una banca per la riqualificazione delle superfici locabili e aree comuni.

L'evoluzione dell'attività è nella direzione di concludere nuovi contratti di locazione per gli uffici.

LINGOTTO PARKING S.R.L. – CONTROLLATA AL 100% DA ISI S.R.L.

La società è titolare dei parcheggi siti nel complesso "Lingotto" in Torino. I ricavi sono dati dai ticket orari, dagli abbonamenti e da canoni di locazione dei posti auto

Andamento economico del 2017:

Importi in €/000	2017	2016	Delta
Ricavi	1.537	1.647	(110)
Altri Proventi	130	152	(22)
EBITDA	103	250	(147)
EBIT	26	171	(145)
Risultato ante imposte	26	172	(146)
Utile (Perdita)	(12)	50	(62)

I ricavi 2017 sono diminuiti del 7% circa rispetto al 2016 - come diretta conseguenza di un calo degli ingressi nel centro polifunzionale del Lingotto - riflettendosi nella diminuzione dei margini. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è negativa per 0,7 milioni di euro, rappresentata per la quasi totalità dal saldo del conto corrente di corrispondenza con la

capogruppo IPI, al netto del residuo debito di 54 mila euro di un mutuo assunto negli anni scorsi.

E' stata conclusa una convenzione che entrerà in vigore di marzo 2018 - con il Comune di Torino e l'azienda trasporti locali che prevede l'uso gratuito di 600 posti auto (sugli oltre 3.400 disponibili) da parte degli abbonati al trasporto pubblico a fronte di una proporzionale riduzione del canone di concessione pagato al Comune. Questo accordo, tenuto conto che il tasso di occupazione medio dei parcheggi è molto basso, porta il beneficio della riduzione del costo del canone senza di fatto perdita di ricavi.

LINGOTTO HOTELS S.R.L. – CONTROLLATA AL 100 %

La società è proprietaria e gestisce i due hotel al Lingotto in Torino per complessive 382 camere, avvalendosi della organizzazione e del marchio del gruppo alberghiero internazionale NH Hotels, con il quale è in essere un contratto di management. Dal 2018 uno dei due hotel (quello da 141 camere ex Tech) sarà gestito sotto il brand "DoubleTree by Hilton" in forza di un contratto di franchising della durata di 15 anni con la catena Hilton.

Andamento economico del 2017:

Importi in €000	2017	2016	Delta
Ricavi	11.914	11.972	(58)
Altri Proventi	204	187	17
EBITDA	2.888	1.763	1.125
EBIT	2.068	1.047	1.021
Risultato ante imposte	1.845	843	1.002
Utile (Perdita)	1.250	396	854

L'esercizio 2017 si è chiuso con ricavi in diminuzione dello 0,5% e con un EBITDA della gestione alberghiera incrementato dell' 1,3% nonostante i lavori di riqualificazione del Tech per il nuovo brand Doubletree by Hilton che ha comportato l'impossibilità di utilizzo di alcune camere e la chiusura per quasi un mese. L'EBITDA della società ha avuto un netto miglioramento dovuto alla fine del leasing immobiliare di un hotel e all'ottimizzazione dell'IMU.

L'esercizio si chiude con un utile di 1.250 mila euro rispetto a un utile di 396 mila euro nel 2016. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è negativa per 7 milioni di euro.

L'evoluzione prevedibile della gestione riguarderà la strategia commerciale per far crescere il tasso di occupazione ed il ricavo per camera disponibile, migliorando così i margini anche in considerazione della diversificazione dei marchi.

IMUTUIPI S.R.L. – CONTROLLATA AL 100%

ImutuiPI S.r.l. ha come oggetto sociale esclusivo la mediazione creditizia ai sensi del D.Lgs 141/2010.

Andamento economico del 2017:

Importi in €/000	2017	2016	Delta
Ricavi	363	242	121
Altri Proventi	0	0	0
EBITDA	(95)	(145)	50
EBIT	(125)	(174)	49
Risultato ante imposte	(125)	(192)	67
Utile (Perdita)	(125)	(192)	67

La Società – focalizzata nella intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili – opera nelle aree di Torino e Milano. Nel 2017 ha intermediato 29,3 milioni di euro rispetto ai 27,5 milioni di euro del 2016. I ricavi sono cresciuti del 50% riducendo le perdite. L'ulteriore incremento dei ricavi per ottenere un risultato positivo passa da un aumento dei collaboratori sul territorio e una maggior sinergia con la intermediazione immobiliare che sono l'obiettivo del 2018.

Nel corso del 2017 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa.

GHIAC S.R.L. – CONTROLLATA AL 100%

La società è proprietaria di tre abitazioni dell'immobile in Milano via Manzoni 44 una delle quali è stata trasformata in tre piccoli appartamenti concessi in locazione per esigenze transitorie, ed una abitazione nel corso del 2017 è stata venduta.

Andamento economico del 2017:

Importi in €/000	2017	2016	Delta
Ricavi	2.128	32	2.096
Altri Proventi	7	0	7
Variazioni di magazzino	(1506)	0	(1506)
EBITDA	(360)	(82)	(278)
EBIT	(361)	(83)	(278)
Risultato ante imposte	(578)	(514)	(64)
Utile (Perdita)	(586)	(514)	(72)

Il risultato dell'esercizio è determinato dagli oneri finanziari con un margine della vendite dell'immobile non significativo. La società ha in essere un mutuo ipotecario di circa 4 milioni di euro, assunto per finanziare l'acquisto. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è negativa per 6,8 milioni di euro.

Nel corso del 2017 e del 2018 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa. Le prospettive sono di miglioramento essendo aumentate le locazioni, mentre rimane libera un'abitazione che si vorrebbe anche trasformare in unità più piccole da destinare sempre alla locazione.

TORINO UNO S.R.L. – CONTROLLATA AL 100%

La società è proprietaria di un'area edificabile in Pavia, parte di un più vasto piano integrato nell'ambito del quale TorinoUno ha titolo per realizzare mq.28.000 di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale e residenziale.

Andamento economico del 2017:

Importi in €/000	2017	2016	Delta
Variazioni di magazzino	0	117	(117)
EBITDA	(55)	(217)	162
EBIT	(55)	(5.326)	5.271
Risultato ante imposte	(610)	(6.025)	5.415
Utile (Perdita)	(610)	(6.025)	5.415

Lo sviluppo edilizio è fermo per inadempimento del proprietario della maggior parte dell'area ad effettuare la bonifica della stessa anche per conto di TorinoUno come da impegni che erano stati assunti nei confronti del soggetto che ha venduto poi l'area al Gruppo IPI. Nel corso del 2017 non c'è stato alcun cambiamento.

La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 10 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è negativa per 8,6 milioni di euro.

La perdita dell'esercizio 2017 è data dagli oneri finanziari.

Nel corso del 2017 la Controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa e alla copertura delle perdite

PROGETTO 101 S.R.L. – CONTROLLATA AL 100%

La società è proprietaria di uno storico immobile in Torino, noto come Palazzo Novecento simbolo dell'architettura razionalista con una SLP di circa mq. 6.000, nonché di cinque appartamenti sempre a Torino, tutti acquistati negli ultimi mesi del 2016 e in ristrutturazione e vendita dal 2017. I lavori saranno ultimati entro fine 2018. Le vendite stanno procedendo molto bene e al 31.12.2017 i preliminari hanno raggiunto il 75% dell'importo previsto, vendite che sono proseguite anche nei primi mesi del 2018. Gli effetti economici delle vendite si realizzeranno prevedibilmente nel 2018, alla stipula degli atti di trasferimento della proprietà dei singoli appartamenti

Andamento economico del 2017:

Importi in €/000	2017	2016	Delta
Variazioni di magazzino	3.432	11.181	(7.749)
EBITDA	(144)	(18)	(126)
EBIT	(145)	(18)	(127)
Risultato ante imposte	(439)	(113)	(326)
Utile (Perdita)	(439)	(113)	(326)

Per i lavori si è ottenuto un finanziamento e linee di credito per le fidejussioni.

ALTRE

Progetto 1002 Srl è un veicolo immobiliare (unico socio è IPI s.p.a.) che non ha esercitato alcuna attività, mentre EPF Agency s.r.l. (unico socio IPI s.p.a.) è una società di intermediazione immobiliare acquistata nell'ambito dell'acquisto di ArcoTecnica e ArcoEngineering che sostanzialmente non è operativa e sarà oggetto di modifica dell'oggetto sociale ed utilizzata come veicolo immobiliare.

La IPI S.p.A. inoltre detiene partecipazioni di minoranza in consorzi e società consortili (Consorzio Lingotto, Sirio) a bilancio per poche migliaia di euro, strumentali ad alcune iniziative immobiliari.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Le operazioni tra IPI S.p.A. e le società del Gruppo e le parti correlate sono effettuate sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica. In attuazione del Regolamento sulle operazioni con parti correlate approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 maggio 2010, Il Consiglio di Amministrazione ha adottato la procedura attuativa che è in vigore ed è applicata per le operazioni concluse con parti correlate.

Rapporti con la società controllante, le controllate e le altre parti correlate

IPI Domani S.p.A. – interamente controllata da MIMO.SE. S.p.A. e di quest'ultima il dott. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale - ha il controllo di IPI essendo titolare del 94,785 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2017 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI DOMANI S.p.A.

Nel corso dell'esercizio con l'azionista indiretto di controllo Dott. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, di utilizzo di piattaforme di trading on line, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 76 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 5 mila euro circa

Rapporti tra IPI s.p.a. e le sue controllate

Nel 2017 la Capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

Ricavi per 903 migliaia di euro, di cui per aree in service 153 mila euro; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 665 migliaia di euro; servizi di asset management per 85 mila euro; Costi per 889 mila euro, di cui per consulenze 685 mila euro, canoni di locazione per 168 mila euro e riacdebiti spese per 36 mila euro.

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.304 migliaia di euro, di cui relativi a finanziamenti per 517 migliaia di euro e conti correnti di corrispondenza per 787 migliaia di euro;

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza per 139 mila euro;

Crediti commerciali e altri crediti al 31/12/2017 ammontano a 1,2 milioni di euro e sono per la quasi totalità rappresentati da crediti verso controllate - sorti nell'ambito del consolidato fiscale.

I Debiti commerciali e altri debiti al 31/12/2017 ammontano a 56 mila euro - sorti nell'ambito dei rapporti commerciali.

I Crediti Finanziari e la liquidità al 31/12/2017 ammontano a 90,8 milioni di euro e sono costituiti da: finanziamenti infruttiferi per 18,3 milioni di euro e fruttiferi per 43,8 milioni di euro, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato; saldi dei conti correnti di corrispondenza per 28,7 milioni di euro comprensivi degli interessi;

I Debiti Finanziari al 31/12/2017 ammontano a 6,6 milioni di euro e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza.

Azioni proprie e della Controllante

IPI S.p.A. e le sue controllate non posseggono azioni proprie né della controllante né sono state possedute nel corso dell'esercizio.

IPI ha acquistato sul mercato nel 2016 n° 10 obbligazioni del valore nominale complessivo di un milione di euro, del proprio prestito obbligazionario IPI 7% 2014-2021, obbligazioni che sono state annullate dopo la chiusura dell'esercizio.

Piani di Stock Option

La società non ha approvato e non ha in essere piani di stock option.

Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato (rischio di tasso e rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse e dalla variazione dei prezzi dei titoli di capitale classificati al FVTPL (si veda il commento alla corrispondente voce della nota integrativa del consolidato) ;
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato (si veda il commento alla corrispondente voce della nota integrativa del consolidato);
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento (si veda il commento alla corrispondente voce della nota integrativa del consolidato).

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti non finanziari, come debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Modello organizzativo e codice etico

IPI ha adottato un modello di "Organizzazione, Gestione e Controllo" che prevede un insieme di misure e procedure preventive idonee a prevenire il rischio di commissione di reati all'interno della organizzazione aziendale.

La finalità è stata quella di diffondere all'interno del Gruppo una vera e propria cultura del "rispetto delle regole" sancita anche dal Codice Etico adottato, che rappresenta un elemento qualificante dell'attività del Gruppo IPI.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione

Si informa che il 10 gennaio 2018 è andato in sottoscrizione il nuovo prestito obbligazionario 5% 2018-2023 di 20 milioni di euro.

La gestione nel 2018 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando dal fabbricato in Firenze per continuare con interventi di miglioramento degli uffici al Lingotto per accrescere la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di vendere degli immobili che si ritiene il prezzo offerto corrisponda ad una buona valorizzazione, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per nuove iniziative o investimenti immobiliari.

Si continuerà ad offrire la disponibilità a partecipare ad iniziative immobiliari - anche con quote di minoranza - per concorrere con i propri servizi di advisory e management a sviluppare le iniziative e ottenere ritorni interessanti sull'investimento.

Nel settore servizi immobiliari, dopo il potenziamento nel 2017 con l'acquisto di partecipazioni in società di servizi tecnici e con nuovi inserimenti nella intermediazione, si deve procedere alla integrazione delle strutture ed operare affinché le potenzialità sia del mondo AGIRE-ArcoTecnica-ArcoEngineering sia dell'intermediazione si esplicino al meglio per portare ad incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project management, valutazioni e asset management, progettazione integrata.

La previsione è di utili sia dalla vendita di immobili sia dalla gestione dei servizi immobiliari.

Proposta di deliberazione

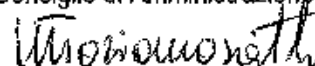
Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2017 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con un utile netto di euro 1.292.407,57;
- 2) destinare il 5% dell'utile netto quindi euro 64.620,38 alla riserva legale e i residui euro 1.227.787,19 a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

Torino, 13 marzo 2018

Il Consiglio di Amministrazione





Villa Monplaisir - Marentino (TO)



IPI S.p.A.
BILANCIO DI ESERCIZIO
Al 31 dicembre 2017

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

ATTIVITA'			
(Importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2017	31.12.2016
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			
- Attività immateriali a vita definita	4	13	14
		13	14
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	190	134
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		190	134
Altre attività non correnti			
Partecipazioni	6	42.208	34.683
- Partecipazioni in imprese controllate		42.208	34.683
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
- Partecipazioni in altre imprese		-	-
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	62.120	64.120
Di cui v/parti correlate		62.120	64.120
Crediti vari e altre attività non correnti	8	76	73
Di cui v/parti correlate		-	-
		104.404	98.876
Attività per imposte anticipate	9	6.900	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		111.507	101.094
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	60.375	62.213
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		4.609	12.906
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	1.073	699
Di cui v/parti correlate		168	150
- Crediti vari e altre attività correnti	12	3.536	12.207
Di cui v/parti correlate		1.023	8.542
Titoli diversi dalle partecipazioni	13	2.598	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	28.866	24.339
Di cui v/parti correlate		28.866	23.035
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	7.405	35.153
Di cui v/parti correlate		73	-
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		103.873	134.611
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		215.380	235.705

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETTO	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(8.883)	(42.590)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(6.965)	(7.339)
- Utili (perdite) del periodo		1.292	35.556
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		67.522	67.705
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		112.467	120.721
- Debiti finanziari	18	95.359	102.223
- Passività per locazioni finanziarie	16	17.108	18.498
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	465	485
Fondo imposte differite			
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.441	13.006
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Debiti vari e altre passività non correnti	19	2.093	241
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		127.466	134.453
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		15.630	23.522
- Debiti finanziari	20	14.673	21.691
<i>Di cui v/parti correlate</i>		6.588	9.731
- Passività per locazioni finanziarie	20	957	1.831
- Altre passività finanziarie			
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		4.762	10.025
- Debiti commerciali	21	1.427	1.619
<i>Di cui v/parti correlate</i>		56	213
- Debiti per imposte correnti	22	-	2.452
- Debiti vari e altre passività correnti	23	3.335	5.954
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		20.392	33.547
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		147.858	168.000
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		215.380	235.705

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2017	31.12.2016
Ricavi	24	3.108	121.005
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Altri proventi	25	2.118	1.476
<i>Di cui v/parti correlate</i>		903	926
Totale ricavi e proventi operativi		5.226	122.481
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(3.143)	(3.945)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(853)	(1.388)
Costi del personale	27	(1.696)	(2.855)
Altri costi operativi	28	(621)	(1.072)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(36)	(40)
Accantonamento fondi	29	(22)	(769)
Rilascio fondi	30	292	39
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze	31	(1.838)	(56.827)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(1.902)	57.052
Ammortamenti	32	(72)	(91)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	33	(2.456)	(15.640)
RISULTATO OPERATIVO		(4.330)	41.321
Quota del risultato delle partecipazioni in imprese collegate valutata secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	34	5.114	1.975
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.304	1.303
Oneri finanziari	35	(5.223)	(6.369)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(139)	(120)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(4.439)	36.927
Imposte sul reddito del periodo	36	5.731	(1.371)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		1.292	35.556
Altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti		2	3
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile(perdita) dell'esercizio			
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	37	1.739	1.812
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	37	(1.365)	(2.249)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		376	(434)
Utile (perdita) complessivo di periodo		1.668	35.122

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva intermediario azioni	Riserva legale	Riserva di riduzione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IPRS	Utile (perdita) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Riserva di previdenza	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2015	82.078	-	13.254	-	(2.963)	(201)	-	(6.502)	(52.681)	32.585
Destinazione del risultato d'esercizio 2015							(52.681)		52.681	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Fria										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									35.556	35.556
Altri utili (perdite) complessivi								(437)		(437)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	(437)	35.556	35.119
Saldo al 31 dicembre 2016	82.078	-	13.254	-	(2.963)	(201)	(52.681)	(7.339)	35.556	67.705
Destinazione del risultato d'esercizio 2016			1.777				33.779		(35.556)	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Fria										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti					(1.851)					(1.851)
Utile (perdita) di periodo									1.292	1.292
Altri utili (perdite) complessivi						2		374		376
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	2	-	374	1.292	1.668
Saldo al 31 dicembre 2017	82.078	-	15.031	-	(4.814)	(199)	(18.902)	(6.965)	1.292	67.522

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2017	31.12.2016
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		35.153	1.385
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		1.292	35.556
Rettifiche per:			
- Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		-	87
- Oneri finanziari di conto economico		5.403	6.369
- Proventi finanziari di conto economico		(5.114)	(1.975)
- Ammortamenti		72	90
- Rilancio fondi, accantonamento fondi		(194)	(37)
- Svalutazioni - ripristini partecipazioni		2.156	15.640
- Imposte sul reddito		(5.731)	1.371
Oneri finanziari pagati		(5.723)	(6.369)
Proventi finanziari incassati		1.530	1.975
Imposte pagate		(2.521)	(67)
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni			
Variations di:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	37.1	22	13
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	37.2	8.284	(1.156)
- Rimanenze nette	37.3	1.838	4.695
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	37.4	(1.841)	3.755
- Fondo imposte ed altri fondi	37.5	(393)	769
Totale		(919)	60.716
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		(9.681)	(8.650)
- Immobilizzazioni immateriali		(18)	(1)
- Immobilizzazioni materiali		(109)	(51)
- Beni in locazione finanziaria			
- Titoli		(4.455)	
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni immateriali			
- Immobilizzazioni materiali			
- Beni in locazione finanziaria			
- Titoli		4.630	
Totale		(9.633)	(8.702)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento / decremento di altri crediti finanziari	37.6	(2.547)	(1.803)
Incremento / decremento di altri debiti finanziari		(3.143)	
Assunzione nuovi finanziamenti		1.501	-
Rimborso dei finanziamenti		(13.007)	(16.443)
Aumento Capitale			-
Variazione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			
Totale		(17.196)	(18.246)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(27.748)	33.768
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		7.405	35.153

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

IPI S.p.A. ha sede legale a Torino, in Via Nizza n. 262/59 - Business Center Lingotto.

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente "il Gruppo IPI" o "il Gruppo") costituiscono un Gruppo immobiliare attivo nella gestione integrata e valorizzazione di immobili di terzi quali investitori istituzionali, aziende, operatori e privati, nonché proprietario di un portafoglio di investimenti a lungo termine, in aree da sviluppo e dinamico.

Una parte importante dell'attività è ancora rappresentata dall'acquisto e vendita di immobili e aree da sviluppo con un ciclo operativo non sempre coincidente con l'anno solare, in attesa del verificarsi delle migliori condizioni per il loro realizzo e sviluppo.

La pubblicazione del bilancio di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2017 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 marzo 2018.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 77.797.567 azioni IPI S.p.A. pari al 94,785% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal dottor Massimo Segre.

2. FORMA E CONTENUTO

Il bilancio IPI è redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente.

Il bilancio della IPI S.p.A. sarà disponibile sul sito www.IPI-spa.com e presso la sede della società.

La revisione contabile del bilancio è svolta da KPMG S.p.A.

La valuta del bilancio è l'Euro. Ove non diversamente indicato di seguito, tutti gli importi sono espressi in migliaia di Euro.

2.1 Schemi di bilancio

Il bilancio IPI è costituito da:

- il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell'ambito del normale ciclo operativo, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata

entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio, in considerazione del fatto che per l'attività di trading immobiliare il ciclo operativo ha durata pluriennale.

Nelle note al bilancio viene indicata la parte delle rimanenze che si prevede di realizzare oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio;

- Il prospetto di conto economico complessivo dove i costi sono classificati per natura e gli altri componenti del conto economico complessivo sono esposti successivamente a quelli che compongono l'utile o la perdita del periodo.
- Il rendiconto finanziario secondo lo schema del metodo indiretto, per il quale il risultato d'esercizio è stato depurato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.
- Il prospetto dei movimenti di patrimonio netto
- le note esplicative che riportano i principi contabili adottati nella predisposizione del bilancio e le altre informazioni richieste dalla normativa e dai principi di riferimento.

2.2 Criteri di valutazione

Il presente bilancio è stato redatto utilizzando il criterio di valutazione al costo storico, fatta eccezione per le seguenti voci significative che vengono valutate come indicato di seguito ad ogni data di chiusura dell'esercizio:

- strumenti finanziari derivati
- attività finanziarie destinate alla vendita
- corrispettivo potenziale derivante da un'aggregazione aziendale

2.3 Uso delle stime e valutazioni

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

La redazione del bilancio ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni sia nella determinazione di alcune attività e passività, sia nella valutazione delle attività e passività potenziali. Gli eventi potrebbero non confermare pienamente le stime.

I principali dati stimati si riferiscono al valore recuperabile degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni e a magazzino, all'impairment test dell'avviamento (principali ipotesi per la determinazione dei valori recuperabili), ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, alle imposte anticipate (disponibilità di utili imponibili futuri a fronte dei quali possono essere utilizzate le perdite per imposte portate a nuovo), alla valutazione delle obbligazioni a benefici definiti (principali ipotesi attuariali) e alla valutazione del fair value dei contratti derivati.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ciascuna variazione sono iscritti nel conto economico complessivo o nelle altre componenti del conto economico complessivo.

Le assunzioni fondamentali riguardanti il futuro e le altre cause di incertezza nell'effettuazione delle stime alla data di riferimento del bilancio che possono causare rettifiche rilevanti ai valori contabili riflessi nel bilancio entro l'esercizio successivo, riguardano principalmente il processo di valutazione degli immobili, la valutazione delle imposte anticipate e la stima della recuperabilità del valore dei crediti.

Determinazione del fair value

Diversi principi contabili e alcuni obblighi di informativa richiedono la determinazione del fair value delle attività e delle passività finanziarie e non.

Le poste valutate al fair value sono classificate in base ad una scala gerarchica che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Si distinguono i seguenti tre livelli:

..Livello 1 – quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;

..Livello 2 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;

..Livello 3 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input non basati su dati di mercato osservabili.

In bilancio le valutazioni del fair value sono classificabili nel livello 1, 2 e 3 e riguardano principalmente la determinazione del valore di mercato degli immobili in portafoglio e la determinazione del valore delle passività da aggregazione aziendale (tipo 3), la determinazione del fair value degli strumenti derivati di copertura (tipo 2) e la determinazione del fair value delle attività finanziarie valutate al FVTPL (tipo 1).

Il fair value degli immobili in portafoglio si basa sui valori di mercato, rappresentati dal corrispettivo stimato al quale un immobile potrebbe essere scambiato alla data di acquisizione in una libera transazione tra un acquirente e un venditore disponibili, a seguito di opportune negoziazioni in cui ciascuna delle parti ha agito con consapevolezza e senza costrizione. La valutazione annualmente viene

effettuata da un esperto interno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, secondo le diverse tecniche, riconosciute sul mercato, adatte all'immobile da valutare. Per gli immobili a reddito, generalmente si prevede un DCF che attualizza i flussi di cassa futuri determinati, prima dai canoni effettivi, e a scadenza i canoni ritenuti ragionevoli in base alla situazione di mercato e lo stato in cui si trova l'immobile o, in alternativa, la capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima dei ricavi derivanti dalla vendita della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

Nel caso di utilizzo di modelli DCF, i flussi di cassa vengono attualizzati attraverso l'impiego di un tasso "tasso di attualizzazione" che rispecchia il costo medio ponderato del capitale e che prende in considerazione il tasso di rendimento in assenza di rischio (BTP), il rischio di settore, il rischio urbanistico il rapporto tra mezzi propri e capitale di debito e il livello di tassazione degli interessi (spread).

Nel caso di immobili che producono reddito, oltre all'attualizzazione dei flussi di cassa viene capitalizzato il reddito netto non attualizzato dell'ultimo periodo, mediante l'applicazione del tasso di capitalizzazione; tale tasso è frutto di un'indagine di mercato diversificata per singolo segmento e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso quali la situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile e rischio di sfilto), i fattori estrinseci (ubicazione e trend di mercato) e fattori intrinseci (superficie, possibilità di frazionamento, stato manutentivo e fungibilità).

Per quanto riguarda gli strumenti finanziari, la società valuta il fair value di uno strumento utilizzando il prezzo quotato di quello strumento in un mercato attivo, ove disponibile. Un mercato è attivo quando le operazioni relative all'attività o alla passività si verificano con una frequenza e con volumi sufficienti a fornire informazioni utili per la determinazione del prezzo su base continuativa.

In assenza di un prezzo quotato in un mercato attivo, la società utilizza tecniche di valutazione massimizzando l'utilizzo di dati di input osservabili e riducendo al minimo l'utilizzo di dati di input non osservabili. La tecnica di valutazione prescelta comprende tutti i fattori che gli operatori di mercato considererebbero nella stima del prezzo della transazione.

2.4 Sintesi dei principali principi contabili

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita alle varie categorie di beni sono le seguenti:

Fabbricati e costruzioni leggere	dal 1% al 3%
Impianti e macchinari	dal 8% al 15%
Mobili e arredi ufficio	12%
Altri beni	dal 20% al 25%

I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile di immobili, impianti e macchinari è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore recuperabile, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Attività immateriali

Le attività immateriali acquistate sono iscritte all'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 (Attività immateriali), quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono capitalizzate al valore equo alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate. Le immobilizzazioni immateriali prodotte

internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute. La vita utile delle immobilizzazioni immateriali è valutata come definita o indefinita. Le attività immateriali a vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di *impairment* per valutare la loro recuperabilità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dal Gruppo, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita definita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

Qui di seguito riepiloghiamo i principi applicati dal Gruppo per le attività immateriali a vita utile definita:

SOFTWARE E LICENZE

Vita utile	Finita
Metodo utilizzato	Software ammortizzato in 3 anni; Licenze ammortizzato in base alla loro durata
Test di congruità per la rilevazione di perdite di valore /test sui valori recuperabili	quando si riscontra un'indicazione di perdita di valore.

Gli utili o le perdite derivanti dall'alienazione di un bene immateriale sono misurati come la differenza fra il ricavo netto di vendita e il valore contabile del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell'alienazione.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono iscritti al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le aliquote di ammortamento

utilizzarle, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita a tali beni, sono comprese tra l'1% e il 3%. I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile degli immobili è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore recuperabile, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Leasing

I beni acquisiti con contratto di leasing finanziario sono iscritti al fair value del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni di leasing e successivamente ammortizzati secondo la loro vita utile. Nel passivo viene iscritto un debito di pari importo, che viene progressivamente ridotto in base al piano di rimborso delle quote di capitale incluse nei canoni contrattualmente previsti.

I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi, in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

Attività possedute per la vendita

Un'attività non corrente (o un gruppo in dismissione composto da attività e passività) viene classificata come posseduta per la vendita se il suo valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché tramite il suo utilizzo continuato. L'attività o il gruppo in dismissione vengono valutati al minore tra il loro valore contabile e il loro fair value al netto dei costi di vendita. L'eventuale perdita per riduzione di valore di un gruppo in dismissione viene allocata in primo luogo all'avviamento, quindi alle restanti attività e passività in misura proporzionale, ad eccezione di rimanenze, attività finanziarie, attività per imposte differite, benefici per dipendenti, investimenti immobiliari, che continuano ad essere valutate in conformità ai principi contabili del Gruppo. Le perdite per riduzione di valore derivanti dalla classificazione iniziale di un'attività come posseduta per la vendita e le differenze di valutazione successive sono rilevate nell'utile o perdita dell'esercizio. Le variazioni di valore positive sono rilevate solo fino a concorrenza di eventuali perdite per riduzione di valore cumulate.

Le attività immateriali e gli elementi di immobili, impianti e macchinari classificati come posseduti per la vendita o la distribuzione non sono ammortizzati a partire dalla data in cui vengono classificati come tali. Inoltre, una partecipazione cessa di essere contabilizzata con il metodo del patrimonio netto nel momento in cui viene classificata come posseduta per la vendita o la distribuzione.

Partecipazioni in società controllate

Sono imprese controllate quelle in cui si ha il potere di determinare le scelte strategiche al fine di ottenerne i relativi benefici. Si presume l'esistenza del controllo quando si detiene, direttamente e indirettamente, più della metà dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria considerando anche i cosiddetti voti potenziali cioè i diritti di voto derivanti da strumenti convertibili.

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo di acquisto eventualmente ridotto a seguito della presenza di perdite durevoli di valore determinate applicando il cosiddetto "impairment test". Qualora successivamente le perdite di valore vengano meno o si riducano è rilevato a conto economico un ripristino di valore nei limiti del costo.

Partecipazioni in società collegate

Le partecipazioni in società collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Una collegata è una società su cui la società esercita un'influenza notevole e che non è classificabile come controllata o partecipazione a controllo congiunto (joint venture).

Pertanto la partecipazione in una società collegata è iscritta nello stato patrimoniale applicando il metodo del patrimonio netto. Dopo l'applicazione del metodo del patrimonio netto, la società determina se è necessario rilevare eventuali perdite di valore con riferimento alla partecipazione netta nella collegata. Il conto economico riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata. Nel caso in cui una società collegata rilevi rettifiche con diretta imputazione al patrimonio netto, la società rileva la sua quota di pertinenza e ne dà rappresentazione, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto.

La data di chiusura contabile delle collegate è allineata a quella della società.

Perdita di valore delle attività non finanziarie

Annualmente, ad ogni chiusura di bilancio la società valuta l'eventuale esistenza di indicatori di perdita di valore delle attività immateriali, degli immobili, impianti e macchinari di proprietà e dei beni in locazione finanziaria. Nel valutare se esistono indicazioni che le attività possano aver subito una perdita di valore si considerano fonti interne ed esterne di informazione. Relativamente alle prime (fonti interne) si considera: l'obsolescenza o il deterioramento

fisico dell'attività; se si sono verificati nell'esercizio significativi cambiamenti nell'uso dell'attività; se l'andamento economico dell'attività risulta peggiore di quanto previsto. Relativamente alle fonti esterne, invece, si considera: se i prezzi di mercato delle attività hanno registrato significative flessioni; se vi sono discontinuità tecnologiche o di mercato o normative in grado di ridurre il valore dell'attività.

Indipendentemente dal fatto che vi siano indicazioni interne o esterne di riduzioni di valore, l'avviamento, e le altre eventuali attività immateriali con vita utile indefinita, sono sottoposte a verifica per riduzione di valore almeno una volta all'anno.

In entrambi i casi, verifica annuale del valore contabile dell'avviamento o delle altre attività materiali ed immateriali a vita utile definita in presenza di indicatori di perdita di valore, la società effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il fair value al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso e viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività non generi flussi finanziari che siano ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività nel qual caso la società stima il valore recuperabile della più piccola unità generatrice di flussi di cassa largamente indipendenti cui l'attività appartiene. In particolare, poiché l'avviamento non genera flussi finanziari indipendentemente da altre attività o gruppi di attività, la verifica per riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

Se il valore contabile di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore recuperabile. Nel determinare il valore d'uso, la società sconta al valore attuale i flussi finanziari stimati futuri, utilizzando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività.

Le perdite di valore subite da attività in funzionamento sono rilevate a conto economico nelle categorie di costo coerenti con la funzione dell'attività che ha evidenziato la perdita di valore.

A ogni chiusura di bilancio la società valuta inoltre l'eventuale esistenza di indicazioni del venir meno (o della riduzione) di perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicazioni esistano, stima il valore recuperabile per determinare l'importo dell'eventuale ripristino di valore. Il valore di un'attività precedentemente svalutata può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti nelle stime utilizzate per determinare il valore recuperabile dell'attività dopo l'ultima rilevazione di una perdita di valore. In tal caso il valore contabile dell'attività viene portato al valore recuperabile, senza tuttavia che il valore così incrementato possa eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato, al netto dell'ammortamento, se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli anni precedenti. Ogni ripristino viene rilevato quale provento a conto economico, tranne quando l'attività è iscritta a un importo rivalutato, caso in cui il ripristino è trattato come una rivalutazione. Dopo che è stato rilevato un ripristino di valore, la quota di ammortamento dell'attività è rettificata nei periodi futuri, al fine di

ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile. In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutato può essere ripristinato al valore originario.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore netto di presumibile realizzo. Essendo costituite prevalentemente da unità immobiliari destinate alla vendita, l'individuazione del costo avviene con determinazione specifica per ogni unità.

Il valore netto di presumibile realizzo è costituito dal normale prezzo stimato di vendita dedotti i costi stimati di completamento e i costi stimati per realizzare la vendita.

Qualora necessario, sono inoltre stanziati dei fondi svalutazione per tenere conto del loro presumibile valore di realizzo.

Strumenti finanziari non derivati

Attività e passività finanziarie non derivate

I finanziamenti e i crediti e i titoli di debito emessi sono rilevati nel momento in cui vengono originati. Tutte le altre attività e passività finanziarie sono rilevate inizialmente alla data di negoziazione, cioè quando la società diventa una parte contrattuale dello strumento finanziario.

Finanziamenti attivi e crediti finanziari

I finanziamenti e crediti sono attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili, che non sono quotati su un mercato attivo. Tali attività sono rilevate inizialmente al fair value, incrementato degli eventuali costi di transazione direttamente attribuibili. Successivamente alla rilevazione iniziale, sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso dell'interesse effettivo.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti commerciali, che generalmente hanno scadenze a 30-90 giorni, sono rilevati al costo ammortizzato e nel caso di perdite di valore sono presentati al netto del fondo svalutazione crediti. Tale accantonamento è effettuato in presenza di evidenza che la società non sarà in grado di incassare il credito. I crediti inesigibili vengono svalutati al momento della loro individuazione. I crediti per i quali è stato concordato un periodo di pagamento significativamente più esteso rispetto alle normali condizioni commerciali vengono attualizzati usando il metodo del tasso interesse effettivo.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e depositi a breve termine nello stato patrimoniale comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine, in quest'ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i tre mesi, o inferiore.

Ai fini del rendiconto finanziario consolidato, le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono rappresentate dalle disponibilità liquide come definite sopra. Sono iscritte al fair value, generalmente coincidente con il valore nominale.

Attività finanziarie valutate al 'Fair Value Through Profit and Loss

Uno strumento finanziario viene classificato come strumento al FVTPL quando è posseduto per negoziazione o è designato come tale al momento della rilevazione iniziale. I costi di transazione attribuibili sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio nel momento in cui sono sostenuti. Gli strumenti finanziari al FVTPL, sono valutati al fair value ed eventuali sue variazioni, che includono anche i dividendi, sono rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Passività finanziarie non derivate

Tutti i finanziamenti sono rilevati inizialmente al fair value del corrispettivo ricevuto al netto degli costi di transazione direttamente attribuibili.

Dopo l'iniziale rilevazione, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso di interesse effettivo.

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione delle operazioni di copertura (hedge accounting)

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di cambio, di tasso e di variazioni nei prezzi di mercato (principalmente commodity e titoli). Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati sono contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando, all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa, si presume che la copertura sia altamente efficace, l'efficacia può essere attendibilmente misurata e la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Il Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value

dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.

□ **Cash flow hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata negli Altri utili/(perdite) complessivi. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dagli Altri utili/(perdite) complessivi e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico immediatamente. Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti negli Altri utili/(perdite) complessivi, sono rilevati a conto economico in correlazione con la rilevazione degli effetti economici dell'operazione coperta. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi negli Altri utili/(perdite) complessivi sono rilevati immediatamente a conto economico.

□ **Hedge of a net Investment** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura di un investimento netto in una gestione estera, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata negli Altri utili/(perdite) complessivi. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico alla dismissione dell'attività estera. Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Cancellazione di attività e passività finanziarie

Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- la società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- la società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria, oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui la società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la società potrebbe essere tenuto a corrispondere.

Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

Perdite di valore di attività finanziarie

La società valuta a ciascuna data di chiusura del bilancio se vi sono evidenze che un'attività finanziaria o gruppo di attività finanziarie ha subito una perdita di valore.

Attività finanziarie valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esiste un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritti al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto sia direttamente, sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita verrà rilevato a conto economico.

Se, in un esercizio successivo, l'entità della perdita di valore si riduce e tale riduzione può essere oggettivamente ricondotta a un evento verificatosi dopo la rilevazione della perdita di valore, il valore precedentemente ridotto può essere ripristinato. Eventuali successivi ripristini di valore sono rilevati a conto economico, nella misura in cui il valore contabile dell'attività non supera il costo ammortizzato alla data del ripristino.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le perdite per riduzione di valore delle attività finanziarie disponibili per la vendita sono rilevate riclassificando l'ammontare della perdita complessiva cumulata nella riserva di valutazione al fair value del patrimonio netto all'utile/(perdita) dell'esercizio. Tale perdita complessiva è pari alla differenza tra il costo di acquisizione, al netto di eventuali rimborsi della quota capitale e dell'ammortamento, e il fair value corrente, dedotta qualsiasi perdita

per riduzione di valore precedentemente rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Se, in un esercizio successivo, il fair value di un titolo di debito disponibile per la vendita che ha subito una perdita per riduzione di valore aumenta e l'aumento può essere attribuito oggettivamente a un evento intercorso dopo la rilevazione della perdita per riduzione di valore, tale perdita viene ripristinata, rilevando l'effetto nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le perdite per riduzione di valore rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio relative a strumenti rappresentativi di capitale classificati come disponibili per la vendita non sono invece ripristinate con effetti nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Fondi per rischi e oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando la società deve far fronte un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un esborso finanziario per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando la società ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, per esempio nel caso di rischi coperti da polizze assicurative, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, nel conto economico è presentato il costo dell'eventuale relativo accantonamento, al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

TFR e altri benefici ai dipendenti

Il TFR, calcolato in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, è attualizzato, ad ogni fine esercizio, in base alla proiezione di ipotesi di evoluzione future specifiche di ogni singola società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati tra le altre componenti del conto economico complessivo. La società ha attivato piani a contribuzione definita; a eccezione del TFR, non sussistono piani a benefici definiti. I pagamenti relativi a piani a contribuzione definita sono rilevati a conto economico come costi quando sostenuti.

Rilevazione dei ricavi

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla società e il relativo importo possa essere determinato in modo affidabile. I seguenti criteri specifici di rilevazione dei ricavi devono essere rispettati prima dell'imputazione a conto economico:

Vendita di beni

Il ricavo è riconosciuto quando l'impresa ha trasferito all'acquirente tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà del bene.

Prestazione di servizi

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi (intermediazione, gestione patrimoni, facility management e altre prestazioni varie) sono riconosciuti quando sono resi.

Interessi

Sono rilevati come proventi finanziari a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che attualizza esattamente i flussi finanziari futuri attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario al valore contabile netto dell'attività finanziaria).

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari si rilevano a conto economico secondo il criterio della competenza.

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle in vigore alla data di chiusura di bilancio.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee imponibili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee imponibili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, nel caso in cui il rigiro delle differenze temporanee può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

Le imposte differite attive o anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che

possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee deducibili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che le differenze temporanee deducibili si riverseranno nell'immediato futuro e che vi siano adeguati utili fiscali a fronte dei quali le differenze temporanee possano essere utilizzate.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali

saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte differite attive non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale e alla stessa autorità fiscale.

Imposta sul valore aggiunto

I ricavi, i costi e le attività sono rilevati al netto delle imposte sul valore aggiunto, a eccezione del caso in cui tale imposta applicata all'acquisto di beni o servizi risulti indetraibile, nel qual caso essa viene rilevata come parte del costo di acquisto dell'attività o parte della voce di costo rilevata a conto economico.

L'ammontare netto delle imposte indirette sulle vendite che possono essere recuperate da, o pagate all'erario, è incluso a bilancio nei crediti o debiti diversi, a seconda del segno del saldo.

2.5 Nuovi principi pubblicati ma non ancora adottati

Di seguito sono indicati i nuovi principi, applicabili per gli esercizi che hanno inizio dopo il 1° gennaio 2017 e la cui applicazione anticipata è consentita. Tuttavia, la società ha deciso di non adottarli anticipatamente per la preparazione del presente bilancio consolidato.

IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti

L'IFRS 15 introduce un unico modello generale per stabilire se, quando e in quale misura rilevare i ricavi. Il principio sostituisce i criteri di rilevazione dei ricavi dello IAS 18 Ricavi, dello IAS 11 Lavori su ordinazione e dell'IFRIC 13 Programmi di fidelizzazione della clientela. Il nuovo principio prevede che i ricavi vengano riconosciuti al trasferimento del controllo di beni o servizi ai clienti per un valore che rifletta il corrispettivo che ci si aspetta di ricevere, seguendo un approccio a 5 steps. Inoltre il principio prevede informativa aggiuntiva sulla natura, ammontare, tempistica e incertezze relative ai ricavi e ai flussi di cassa derivanti dai contratti con i clienti.

L'IFRS 15 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio da o dopo il 1° gennaio 2018. L'adozione anticipata è consentita.

L'impatto dell'adozione di tale principio sul gruppo è attualmente oggetto di analisi ma l'aspettativa è che la parte preponderante dei ricavi continuerà ad essere riconosciuta su basi analoghe a quelle utilizzate attualmente.

IFRS 9 Strumenti finanziaria

L'International Accounting Standards Board ha pubblicato nel luglio 2014 la versione definitiva dell'IFRS 9 Strumenti finanziari.

L'IFRS 9 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2018 o in data successiva. L'adozione anticipata è consentita.

1. Classificazione – Attività finanziarie

L'IFRS 9 introduce nuove disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di business secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.

Il principio classifica le attività finanziarie in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI) e al fair value rilevato nell'utile/(perdita)

d'esercizio (FVTPL). Le categorie previste dallo IAS 39, ossia, detenuti fino a scadenza, finanziamenti e crediti e disponibili per la vendita, sono eliminate.

ii. Perdite per riduzione di valore – Attività finanziarie e attività derivanti da contratto

L'IFRS 9 sostituisce il modello della 'perdita sostenuta' ('incurred loss') previsto dallo IAS 39 con un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('expected credit loss' o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderate in base alle probabilità.

Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applicherà alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e per le attività derivanti da contratto.

iii. Classificazione – Passività finanziarie

L'IFRS 9 mantiene in sostanza le disposizioni dello IAS 39 per la classificazione delle passività finanziarie che non sono detenute per finalità di trading o per le quali non venga esercitata la 'fair value option'.

iv. Contabilizzazione delle operazioni di copertura (Hedge accounting)

L'IFRS 9 prevede che il Gruppo si assicuri che le relazioni di hedge accounting siano in linea con gli obiettivi e la propria strategia di gestione del rischio e che applichi, alla valutazione dell'efficacia della copertura, un approccio più qualitativo e previsionale. Inoltre, l'IFRS 9 introduce nuove disposizioni che riequilibrano le relazioni di copertura e vietano l'interruzione volontaria dell'hedge accounting. Secondo il nuovo modello, è possibile che più strategie di gestione del rischio, in particolare quelle che comprendono la copertura di una componente di rischio (diversa dal rischio di cambio) di un elemento non finanziario, siano idonee ai fini dell'hedge accounting.

Ad oggi il Gruppo non copre tali componenti di rischio.

v. Informativa di bilancio

L'IFRS 9 richiede una nuova e approfondita informativa di bilancio, in particolare in merito all'hedge accounting, al rischio di credito e alle perdite attese su crediti.

L'impatto dell'adozione di tale principio sul gruppo è attualmente oggetto di analisi.

IFRS 16 Leasing

L'IFRS 16 sostituisce le attuali disposizioni in materia di leasing, compresi lo IAS 17 Leasing, l'IFRIC 4 Determinare se un accordo contiene un leasing, il SIC-15 Leasing operativo—Incentivi e il SIC-27 La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing.

L'IFRS 16 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o in data successiva. L'adozione anticipata è consentita per le entità che applicano l'IFRS 15 alla data di prima applicazione dell'IFRS 16 o che già lo applicavano.

L'IFRS 16 introduce un unico modello di contabilizzazione dei leasing nel bilancio dei locatari secondo cui il locatario rileva un'attività che rappresenta il diritto di utilizzo del bene sottostante e una passività che riflette l'obbligazione per il pagamento dei canoni di locazione. Sono previste delle esenzioni all'applicazione dell'IFRS 16 per i leasing a breve termine e per quelli di modico valore. Le modalità di contabilizzazione per il locatore restano simili a quelle previste dal principio attualmente in vigore, ossia il locatore continua a classificare i leasing come operativi o finanziari.

La società ha concluso una valutazione preliminare degli effetti potenziali sul bilancio consolidato, ma non ha ancora completato un'analisi più dettagliata. Gli impatti effettivi dell'applicazione dell'IFRS 16 sul bilancio del periodo di prima applicazione dipenderanno dalle condizioni economiche future, compresi il tasso di finanziamento al 1° gennaio 2019, la composizione del portafoglio di leasing della società a tale data, una più recente valutazione della società circa l'esercizio o meno delle eventuali opzioni di rinnovo dei leasing e la misura in cui la società deciderà di avvalersi degli espedienti pratici e delle esenzioni.

Allo stato attuale, l'effetto più significativo che ci si attende consiste nella rilevazione da parte della società di nuove attività e passività per i leasing operativi.

Inoltre, la natura dei costi relativi ai suddetti leasing muterà quando l'IFRS 16 andrà a sostituire la contabilizzazione a quote costanti dei costi per leasing operativi con l'ammortamento del diritto d'uso e gli oneri finanziari sulle passività di leasing.

Non sono previsti impatti significativi per i leasing finanziari del Gruppo.

Altri principi

Non si prevede che le seguenti modifiche ai principi o alle interpretazioni avranno effetti significativi sul bilancio separato della società.

- Annual Improvements to IFRS (cycle 2014-2016) – modifiche all'IFRS 1 e allo IAS 28.
- Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions (Amendments to IFRS 2).
- Transfers of Investment Property (Amendments to IAS 40).
- Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28).
- IFRIC 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration.
- IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments.

3. ALTRE INFORMAZIONI

3.1 Leasing Operativi

Impegni finanziari al 31.12.2017			
	TOTALE PASSIVO		TOTALE ATTIVO
Locazioni dove si svolge attività	0,00	Locazioni attive	3.774.697,00
entro 12 mesi	0,00		1.469.190,00
oltre 12 mesi	0,00		1.710.543,00
oltre 5 anni	0,00		594.964,00
Locazione autovetture	72.000,90		
entro 12 mesi	34.023,00		
oltre 12 mesi	37.977,90		
oltre 5 anni	0,00		
Altri noleggi	299.070,00		
entro 12 mesi	89.690,00		
oltre 12 mesi	199.380,00		
oltre 5 anni	0,00		
TOTALE	371.070,90		3.774.697,00

3.2 Stagionalità

I ricavi generati nel corso dell'anno non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle vendite o delle prestazioni.

ATTIVITA' NON CORRENTI

4. Attività Immateriali a vita definita

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.17
Dritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.560	18	-	-	-	1.578
Dritti di licenza, concessioni	1.488	-	-	-	-	1.488
Altre	63	-	-	-	-	63
Valore lordo attività immateriali	3.111	18	-	-	-	3.129
Dritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.546)	-	-	-	(19)	(1.565)
Dritti di licenza, concessioni	(1.488)	-	-	-	-	(1.488)
Altre	(63)	-	-	-	-	(63)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.097)	-	-	-	(19)	(3.116)
Dritti utilizzazione opere dell'ingegno	14	18	-	-	(19)	13
Dritti di licenza, concessioni	-	-	-	-	-	-
Altre	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività immateriali	14	18	-	-	(19)	13

Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da licenze software e non includono attività generate internamente. Non vi sono attività immateriali a vita utile indefinita.

5. Attività materiali

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio degli impianti e macchinari di proprietà.

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammort.	31.12.17
Migliorie su fabbricati	136	-	-	-	-	136
Impianti e macchinari	108	-	-	-	-	108
Altri beni	1.196	109	-	-	-	1.305
Valore lordo attività materiali	1.440	109	-	-	-	1.549
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(85)	-	-	-	(6)	(91)
Altri beni	(1.085)	-	-	-	(47)	(1.132)
Fondo ammortamento attività materiali	(1.306)	-	-	-	(53)	(1.359)
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-	-	-
Impianti e macchinari	23	-	-	-	(6)	17
Altri beni	111	109	-	-	(47)	173
Valore netto attività materiali	134	109	-	-	(53)	190

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammort.	31.12.17
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	530	-	-	-	-	530
Macchine elettroniche d'ufficio	637	105	-	-	-	742
Macchinari e apparecchiature varie	29	4	-	-	-	33
Valore lordo altri beni	1.196	109	-	-	-	1.305
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	(488)	-	-	-	(41)	(529)
Macchine elettroniche d'ufficio	(591)	-	-	-	(6)	(597)
Macchinari e apparecchiature varie	(6)	-	-	-	-	(6)
Fondo ammortamento altri beni	(1.085)	-	-	-	(47)	(1.132)
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	42	-	-	-	(41)	1
Macchine elettroniche d'ufficio	46	105	-	-	(6)	145
Macchinari e apparecchiature varie	23	4	-	-	-	27
Valore netto altri beni	111	109	-	-	(47)	173

6. Partecipazioni

6.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2017 ammontano ad euro 42.208 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.16	Acquisizioni Aumenti di capitale	Fusioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.17
IPI Intermediazione S.r.l.	2.678			138	2.816
Epf S.r.l.		19			19
ISI S.r.l.	10.983			-	10.983
Manzoni 44 Srl	568	1.500		(1.515)	553
Agire S.r.l. (IPI Servizi S.r.l./Groma S.r.l.)	677	4.887			5.564
Arcotecnica S.r.l.		1.575			1.575
Lingotto Hotels S.r.l.	14.885			348	15.233
Torino Uno S.r.l.	2.495	1.300		(599)	3.196
ImutuiPI S.r.l.	162	150		(127)	185
Ghiac S.r.l.	148	250		(398)	-
Progetto 101 S.r.l.	1.987				1.987
Progetto 1002 S.r.l.	100			(3)	97
Totale partecipazioni in società controllate	34.683	9.681	-	(2.156)	42.208

Nel primo semestre sono state acquisite il 70% delle quote di Groma S.r.l., il 70% delle quote di Arcotecnica, il 100% delle quote di Epf S.r.l. e vi è stato l'aumento di capitale sociale di Ipi Servizi S.r.l.

In data 13 dicembre la società Ipi Servizi S.r.l. ha incorporato la società Groma S.r.l., con effetto giuridico 31 dicembre e contabile/fiscale il primo giugno, dando origine ad un ulteriore aumento di capitale sociale ed alla variazione della quote di possesso da parte di Ipi S.p.a.. Dal 31 dicembre la società Ipi Servizi S.r.l. ha variato la denominazione sociale in Agire S.r.l.

La società ha effettuato interventi sul capitale delle controllate Manzoni 44 S.r.l., Torino Uno S.r.l., ImutuiPI S.r.l., Progetto 101 S.r.l. e Ghiac S.r.l. per la copertura delle perdite.

Il dettaglio del patrimonio netto, nonché l'analisi della differenza tra valore di carico e patrimonio netto relativi alle società controllate, sono riportati nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)	Sede sociale	Capitale sociale	Patrimonio Netto Cont.	Risultato d'esercizio	Quota di possesso	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenza Patr.
IPI Intermediazione S.r.l.	Torino	2.272	2.816	138	100%	2.816	2.816	-
Epf S.r.l.	Milano	10	21	-	100%	19	21	2
ISI S.r.l.	Torino	410	8.256	(2.088)	97,56%	10.983	8.055	(2.928)
Manzoni 44 Srl	Torino	119	553	(1.515)	100%	553	553	-
Agire S.r.l. (IPI Servizi S.r.l./Groma S.r.l.)	Torino	7.575	7.400	(219)	79,11%	5.564	5.854	290
Arcotecnica S.r.l.	Milano	100	2.102	(148)	70%	1.575	1.471	(104)
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	16.582	1.250	100%	15.233	16.582	1.349
Torino Uno S.r.l.	Torino	5.273	3.196	(610)	100%	3.196	3.196	-
ImutuiPI S.r.l.	Torino	150	185	(125)	100%	185	185	-
Ghiac S.r.l.	Torino	100	(300)	(586)	100%	-	(300)	(300)
Progetto 101 S.r.l.	Torino	100	1.548	(439)	100%	1.987	1.548	(439)
Progetto 1002 S.r.l.	Torino	100	97	(4)	100%	97	97	-
Totale		33.473	42.456	(4.346)		42.208	40.078	(2.130)

La ISI S.r.l. è partecipata per il 97,56% direttamente dalla IPI S.p.A. e per il 2,44% tramite Lingotto Hotels S.r.l.

Le partecipazioni vengono sostanzialmente allineate al patrimonio netto risultante al 31.12.2017 in base alla percentuale di possesso, quando questo è ritenuto rappresentare il loro valore recuperabile.

Con riferimento a Ghiac S.r.l. si è tenuto conto dello sbilancio attraverso l'accantonamento di un fondo rischi su partecipazione nel passivo. Con riferimento ad ISI S.r.l. e Arcotecnica S.r.l. si ritiene che lo sbilancio non sia indicativo di perdite durevoli di valore per effetto rispettivamente di plusvalori impliciti in alcuni elementi dell'attivo della partecipata e di prospettive di redditi futuri. Con riferimento a Progetto 101 S.r.l. il differenziale verrà recuperato attraverso gli utili generati dalle vendite dell'immobile che si realizzeranno in gran parte nel prossimo esercizio.

6.2 Partecipazioni in altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.16	Acquisizi	Svalutazioni	31.12.17
Consozio Sino	0,005	-	-	0,005
Eurocons S.c.a.r.l.	0,052	-	-	0,052
Totale partecipazioni in altre imprese	0,057	-	-	0,057

7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Credito verso parti correlate	62.120	64.120	(2.000)
Totale crediti finanziari non correnti	62.120	64.120	(2.000)

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Ridassifica	31.12.17
Lingotto 2000 S.p.A.	51.320	-	(2.000)	-	49.320
ISI S.R.L.	12.800	-	-	-	12.800
Totale finanziamenti verso controllate	64.120	-	(2.000)	-	62.120

La voce crediti verso parti correlate si riferisce a residui finanziamenti attivi erogati alle controllate Lingotto 2000 S.p.A. e ISI S.r.l. regolati per la parte fruttifera d'interessi al tasso Euribor 3 mesi con uno spread di 155 b.p.

Il finanziamento verso ISI S.r.l. e quello verso Lingotto 2000 S.p.A. si sono originati, nell'esercizio 2010, dalla riorganizzazione della struttura finanziaria dei rapporti all'interno del gruppo dopo l'accensione di un mutuo di 100 milioni di euro utilizzato in parte per le controllate. Del finanziamento a Lingotto 2000 S.p.A., la quota di 20 milioni di euro è infruttifera di interessi.

Nell'esercizio è stato ridotto il debito della Lingotto 2000 S.p.a. per l'importo di 2 milioni di euro utilizzando la liquidità sul conto corrente di corrispondenza intrattenuto con al capogruppo.

8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Depositi cauzionali	76	73	3
Totale crediti vari non correnti	76	73	3

9. Attività per imposte anticipate

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Attività per imposte anticipate	6.900	2.070	4.830
Totale Attività per imposte anticipate	6.900	2.070	4.830

La fiscalità differita è relativa a Interessi non dedotti in esercizi passati per €0,9 milioni, perdite fiscali pregresse per €6,0 milioni ed effetti che si compensano, relativi al valore degli immobili per €0,7 milioni, attivi e passivi. La variazione dell'esercizio è dovuta al riconoscimento di una parte degli interessi non dedotti e di perdite fiscali pregresse, precedentemente non riconosciute, calcolate entro il limite degli imponibili futuri prevedibili a oggi. Non sono state rilevate attività per imposte anticipate su tutte le differenze temporane pari a circa 2,9 milioni, sul valore dei derivati di copertura e sulle perdite pregresse pari a circa 18 milioni.

ATTIVITA' CORRENTI

10. Rimanenze di magazzino

Il magazzino si compone come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Immobili	60.375	62.213	(1.838)
Totale rimanenze	60.375	62.213	(1.838)

Nel corso dell'esercizio sono state vendute della unità immobiliari in corso Magenta a Milano, svalutati gli immobili di Milano C.so Magenta e Padova e sono state effettuate delle attività di bonifica a Napoli in via Breccie per lo sgombero del campo Rom.

Di seguito è riportata la distribuzione degli immobili nel territorio e la loro superficie :

Città	Indirizzo	31.12.2017	31.12.2016
		S.L.P. in mq	S.L.P. in mq
Padova	via Uruguay	5.800	5.800
Venezia Marghera	via Brancati	10.400	10.400
Martignano (TO)	str. Prov. Andezeno Martignano	7.930	7.930
Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.146	2.282
Villastellone (TO)	via Savona	53.440	53.440
Genova	via P.Chiesa	3.600	3.600
Genova	Sampierdarena - bosco	-	-
Torino	via Planezza	10.400	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amadeo 12	96	96
Napoli	via Breccie	4.150	4.150

La valutazione degli immobili ai fini della stima del valore netto di realizzo è predisposta da esperti valutatori interni, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

Gli immobili di Padova, Venezia sono detenuti attraverso contratti di leasing finanziario.

La suddivisione del debito verso le società di leasing è rappresentata come segue:

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2017			31 dicembre 2016		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	14.559	11.765	2.794	14.440	13.098	1.342
Leasing immobile Padova	7.785	6.300	1.485	7.736	7.017	719
Totale	22.344	18.065	4.279	22.176	20.115	2.061
Ratei			-		213	213
Totale debiti		18.065	4.279		20.328	2.274
Passività non correnti		17.108			18.497	
Passività correnti		957			1.831	
Totale debiti		18.065			20.328	
Fino 1 anno	1.700	957	743	2.234	1.678	616
Tra 1 e 5 anni	6.800	4.255	2.545	19.942	18.497	1.445
Oltre 5 anni	13.844	12.853	991	-	-	-
Totale debiti	22.344	18.065	4.279	22.176	20.115	2.061

Alla data del 31.12.2017 i seguenti immobili sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui: Milano, Corso Magenta, Torino, via Pianezza. Sono gravati da ipoteca a favore degli obbligazionisti i seguenti immobili: Marentino e Genova. Sono gravati da ipoteca a favore dell'agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brece e Torino via Amedeo.

Si sono svalutati alcuni immobili per un totale di 1,4 milioni; tale valore è classificato nella Variazione delle rimanenze nel conto economico.

Tra le rimanenze di magazzino sono iscritti immobili per un valore di 53,0 milioni di euro il cui realizzo, al fine di ottenere delle migliori condizioni economiche avverrà presumibilmente oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

11.Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.578	1.200	378
Fondo svalutazione crediti	(673)	(651)	(22)
Totale terzi	905	549	356
Crediti commerciali controllate	168	150	18
Totale correlate	168	150	18
Totale crediti commerciali	1.073	699	374

I Crediti verso clienti sono esposti al netto delle svalutazioni analiticamente operate tenendo conto, tra l'altro, dell'anzianità del credito e della situazione patrimoniale del debitore. Tali svalutazioni vengono accantonate in un apposito Fondo, la cui movimentazione nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16
Saldo inizio esercizio	651	554
Accantonamenti	22	98
Utilizzi nell'esercizio	-	(1)
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	673	651

11.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016 sono scadenziali come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Totale crediti a scadere	236	7	229
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	128	170	(42)
Scaduti da 30 a 60 giorni	190	3	187
Scaduti da 60 a 90 giorni	89		89
Scaduti da 90 a 120 giorni		4	(4)
Scaduti da oltre 120 giorni	935	1.016	(81)
Totale crediti scaduti	1.342	1.193	149
Totale crediti commerciali verso terzi	1.578	1.200	378

Sulla base di un'analisi specifica dei crediti commerciali il fondo svalutazione crediti è stato incrementato per un importo pari a euro 22 migliaia di euro.

12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Crediti tributari	2.080	3.457	(1.377)
Crediti vari verso controllate	1.023	8.542	(7.519)
Crediti vari terzi	231	4	227
Ratei e risconti attivi	202	204	(2)
Totale crediti vari ed altre attività correnti	3.536	12.207	(8.671)

La voce crediti vari terzi accoglie la garanzia ATG Group e il concorso alle spese legali sostenute per Porta Vittoria riacdebitato alla società Hollandia S.r.l. che ha acquistato il relativo credito.

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
IVA	168	1.131	(963)
Credito IRES	495	855	(360)
Credito IRAP	29		29
Credito d'imposta su TFR			-
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	208	255	(47)
Ritenute acconto	160	242	(82)
Credito Agenzia delle entrate in attesa def. contenz.	1.020	974	46
Credito verso erario per imposte differite			-
Totale crediti tributari	2.080	3.457	(1.377)

Il credito Iva, generato nel 2016 con l'acquisto di Palazzo 900 da parte di Progetto 101 Srl, è stato compensato nell'IVA di Gruppo nel corso dell'anno, mentre il credito Ires è stato parzialmente utilizzato in compensazione per il pagamento dei contributi previdenziali.

Si ricorda che nel 2011 si è provveduto a iscrivere, tra i crediti tributari, l'intero importo delle cartelle di pagamento ricevute dall'Agenzia delle Entrate negli esercizi 2010 e 2011 connesse ad accertamenti IRES per gli anni 2005 e 2006 in contenzioso. A fronte di tale credito la società iscrive un debito di pari importo tra i debiti tributari ed un fondo rischi, rappresentativo della valutazione del rischio di soccombenza. Inoltre contabilizza a crediti le rate via via pagate. L'incremento della voce "Credito Agenzia delle entrate in attesa def.contenz." è l'effetto relativo alle rate pagate nell'esercizio.

La voce "Crediti vari w/ controllate" e' costituita da crediti per adesione al consolidato fiscale, all' IVA di Gruppo (attivo a partire dal 1° gennaio 2009) e al ribaltamento di costi alle controllate. Nel corso dell'esercizio i crediti per consolidato fiscale sono stati regolati attraverso la tesoreria centralizzata e risultano composti esclusivamente da quelli che si sono generati nell'esercizio.

Tali crediti risultano ripartiti tra le seguenti società:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
ISI S.r.l.	-	986	(986)
Ipi Intermediazione S.r.l.	31	-	31
Agire S.r.l.	4	294	(290)
Lingotto 2000 S.p.A.	408	3.024	(2.616)
Lingotto Hotels S.r.l.	520	1.484	(964)
Lingotto Parking S.r.l.	60	2.608	(2.548)
Manzoni 44 S.r.l.	-	129	(129)
Ghiac	-	17	(17)
Totale crediti da consolidato fiscale	1.023	8.542	(7.519)
Totale crediti vari correnti verso controllate	1.023	8.542	(7.519)

Nel corso dell'esercizio i crediti da IVA di Gruppo sono tutti stati regolati attraverso la tesoreria centralizzata.

13. Titoli diversi dalle partecipazioni

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione a fine esercizio e la variazione rispetto al 2016 dei titoli posseduti per la negoziazione:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Ishares Barcap Emerg Mkt Local	228	-	228
Ishares Glob Hig Yld Corp Bond	283	-	283
Ishares Market Iboxx Euro High	327	-	327
QF Mediolanum Rc A	29	-	29
Novare	1.600	-	1.600
Warrant Novare 2017 2020	131	-	131
Totale crediti finanziari correnti	2.598	-	2.598

13.1 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Interessi verso controllate	787	47	740
C/C di corrispondenza verso controllate	27.582	22.424	5.158
Interessi per finanziamenti ISI S.r.l e Lingotto 2000 S.p.A.	517	564	(47)
Crediti finanziari verso Intesa Sanpaolo	-	1.304	(1.304)
Totale crediti finanziari correnti	28.886	24.339	4.547

I crediti finanziari verso Intesa Sanpaolo si sono azzerati in seguito alla transazione con Fiat CIEI.

Le differenze su interessi verso controllate sono dovute ad una riclassifica nei prospetti.

I saldi attivi dei c/c di corrispondenza intercompany risultano essere :

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.	750		750
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	2.299	3.551	(1.252)
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	12.355	5.842	6.513
C/C corrispondenza Imunipi S.r.l.		71	(71)
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.		884	(884)
C/C corrispondenza Ghiac S.r.l.	3.013	2.260	753
C/C corrispondenza Progetto 101 S.r.l.	9.165	9.077	88
C/C corrispondenza Interessi accertati		739	(739)
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	27.582	22.424	5.158

Sono attivi con le società controllate conti correnti di corrispondenza fruttiferi (tasso d'interesse: euribor 1 mese/360 + 340 basis point).

Gli interessi sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Interessi Manzoni 44 S.r.l.	182		182
Interessi ISI S.r.l.	254		254
Interessi Lingotto Hotels S.r.l.		47	(47)
Interessi Ghiac S.r.l.	72		72
Interessi Progetto 101 S.r.l.	279		279
Interessi Interessi accertati			-
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	787	47	740
Interessi Lingotto 2000 S.p.A.	366		366
Interessi ISI S.r.l.	151		151
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	517	94	517
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	1.304	141	1.257

14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Depositi bancari e postali	7.402	35.152	(27.750)
Denaro e valori in cassa	3	1	2
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equi	7.405	35.153	(27.748)

Il saldo dei Conti correnti bancari è comprensivo delle competenze maturate a fine esercizio.

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Directa S.I.M.p.A.	73	-	73
Totale disponibilità liquide equivalenti vs parti correlate	73	-	73

15. Patrimonio netto

Il Capitale Sociale è costituito da 82.078.066 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro. La società non ha in essere alcun piano di stock option.

La **Riserva legale** ammonta a 15.031 migliaia.

La **Riserva copertura flussi di cassa** per complessivi euro 6.965 migliaia è stata costituita nel 2011 e adeguata negli esercizi successivi per accogliere la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati di copertura in accordo con quanto previsto dallo IAS 39.

Le **Altre riserve** sono costituite da una Riserva straordinaria, dalla riserva relativa alle fusioni e dalla Riserva di conversione che accoglie gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalla prima applicazione degli IAS/IFRS al 1 gennaio 2004, dagli effetti OCI relativi al Tfr, e dalla riserva negativa riferita al debito per Put-option detenuta dai soci di minoranza delle società Agire S.r.l. e Arcotecnica S.r.l. . La riserva di rivalutazione è stata definitivamente utilizzata per la copertura delle perdite ed essendo intervenuta delibera dell'Assemblea straordinaria degli azionisti non si rende necessaria la ricostituzione.

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue:

Utilizzi negli ultimi tre esercizi					
Bono	importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	82.078.066	-	-	-	-
Riserve di capitale					
Riserva da sovrappiù azioni	-	-	-	-	-
Riserve di utili					
Riserva legale	15.031.215 B	-	15.031.215	1.021.106	-
Riserva straordinaria	(4.823.649)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(225.427)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(6.964.973)	-	-	-	-
Riserve di rivalutazione	-	-	-	-	-
Utili (perdite) portate a nuovo	(18.865.383)	-	-	-	-
Totali	66.229.849		15.031.215	1.021.106	-
Quota non distribuibile			15.031.215		
Quota distribuibile					

Legenda: A, per aumenti di capitale; B, per copertura perdite; C, per distribuzione ai soci

PASSIVITA' NON CORRENTI

16. Passività finanziarie non correnti

16.1 Debiti finanziari (cambiare scadenza del banco nel prospetto)

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.17
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo	1.180			(219)	961
Banco Popolare (scad. 30/11/2030)	68.401			(2.105)	66.296
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018)	717			(717)	-
Strumenti derivati	7.514		(373)	-	7.141
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2027)	7.454			(655)	6.799
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021)	16.957			(2.795)	14.162
Totale debiti finanziari non correnti	102.223	-	(373)	(6.491)	95.359

La voce si decrementa per la riclassifica nei Debiti finanziari correnti delle quote in scadenza nei prossimi 12 mesi e per la variazione del fair value degli strumenti derivati di copertura.

Di seguito alcuni elementi di dettaglio relativi ai principali debiti finanziari in essere.

Il Mutuo con Banco Popolare è stato rivisto nella struttura temporale nel corso dell'anno per renderlo più coerente con i flussi finanziari in entrata (scadenza 30.11.2030 rispetto alla scadenza originaria del 30.11.2025). A garanzia dello stesso ci sono immobili di proprietà, facenti parte del complesso Multifunzionale Lingotto. E' regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il prestito obbligazionario scade il 10 aprile 2021, è remunerato al 7% ed è garantito da Immobili e fidejussioni (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com). Il 10 aprile 2017 si è provveduto alla restituzione della prima trancia pari al 10%.

Lo strumento derivato, sempre un collar, è stato adeguato alla nuova struttura temporale del collegato piano di ammortamento del mutuo in essere con Banco Popolare, con data iniziale. Il cap è Euribor 3 mesi al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi al 1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2017 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 7.141 migliaia di euro con una

parte registrata direttamente in una Riserva specifica del Patrimonio Netto intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa", la cui variazione relativa al 2017 è presentata nelle altre componenti del conto economico complessivo.

16.2 Passività per locazioni finanziarie

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per gli immobili siti in Venezia-Marghera e Padova.

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.17
Finanziamento (leasing) immobile Venezia	12.045		(280)	(616)	11.149
Finanziamento (leasing) immobile Padova	6.453		(153)	(341)	5.959
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	18.498	-	(433)	(957)	17.108

I decrementi sono relativi alla rimodulazione del piano di ammortamento del leasing. Per quanto riguarda la suddivisione del debito secondo le scadenze future si rimanda alla nota 10.

17. T.F.R. e altri fondi relativi al personale

Il trattamento di fine rapporto ha subito la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.16	Costi	Interessi	Gain/loss	Proventi/razioni	Utilizzi	31.12.17
TFR	404		(1)	1		(5)	399
Totale fondo TFR	404	-	(1)	1	-	(5)	399
Fondo premi fedeltà	24					(18)	6
Fondo premi anzianità	57	11	-	(1)		(7)	60
Totale altri fondi relativi al personale	81	11	-	(1)	-	(25)	66
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	485	11	(1)	-	-	(30)	465

Il Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per le Società che hanno avuto nel 2006 un numero medio di dipendenti uguale o superiore alle 50 unità, per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Value of Accrued Benefits (VAB), secondo la quale la valutazione del Fondo, secondo lo IAS 19, deve essere effettuata proiettando, con criteri demografico-attuariali, il TFR civilistico alla data di valutazione alla presumibile data di uscita di ciascun dipendente, tenendo conto delle future rivalutazioni.

Tale importo deve essere attualizzato, sempre secondo le disposizioni dello IAS 19, alla data di valutazione, senza il calcolo del pro-rata (anni di TFR maturati/anni complessivi di TFR). Ciò in quanto la Legge Finanziaria

2007 prevede che quanto matura dall'1.01.2007 debba essere versato, a seguito della scelta del dipendente, o a un Fondo Pensione oppure al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2016 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2016 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	10,54%	5,67%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita	1,50% annuo	1,50% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2017)	0,34%	0,59%
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

(1) Tale percentuale è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2017 possa ben interpretare il fenomeno dell'anticipazione, nel suo complesso.

(2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite AA al 31.12.2017, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che la Curva Eur Composite AA è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating AA, appartenenti a diversi settori tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

Gli utili /perdite attuariali, secondo quanto previsto dagli emendamenti allo IAS 19, in vigore dall'1/1/2013, sono stati contabilizzati tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR		Altri fondi	Totale 2017
	TFR	Integrativo		
Costo	-	-	11	11
Oneri finanziari	(1)	-	-	(1)
Utili/perdite attuariali	1	-	(1)	-
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	-	-	10	10

18. Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.16	incr.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.17	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	822	-	(530)	(292)	-	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.184	-	(43)	-	-	12.141	12.141	-
Fondo rischi perdita Ghiac	-	300	-	-	-	300	300	-
Totale altri fondi rischi	13.006	300	(573)	(292)	-	12.441	12.441	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	13.006	300	(573)	(292)	-	12.441	12.441	-

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi. La proventizzazione e gli utilizzi del fondo per cause legali è relativa ai contenziosi con Arch.Renzi per euro 142 migliaia, Immobiliare 2004 per euro 150 migliaia di proventizzazione e 350 migliaia di utilizzi, mentre con Fiat CIEI - Green Village gli utilizzi sono stati per euro 180 migliaia. Gli utilizzi per accertamenti sono relativi ad imposte, sanzioni e interessi riguardanti IMU di esercizi precedenti.

Si è provveduto all'accantonamento della svalutazione della partecipazione che non ha trovato capienza nel patrimonio netto e che si è provveduto a rifondere nel mese di marzo 2018.

il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di 12.141 migliaia di euro si riferisce:

- per 189 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2010 a copertura rischi di accertamento fiscale IRES, IRAP 2005 (ex Frala);
- per 990 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2007 a copertura dei rischi fiscali relativi al p.v.c. della Guardia di Finanza relativo a IRES, IRAP e IVA 2006/2007 per prestazioni professionali contestate;
- per 3.916 migliaia di euro all'accantonamento effettuato nel 2008 a seguito di p.v.c. dell' Agenzia delle Entrate in relazione a contratti di leasing periodo 2005 per IRES e IRAP;
- per 7.000 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società;
- per un residuo di 46 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste del Comune di Pavia, in merito ad una variazione della rendita per il calcolo Ici/Imu;

Per ulteriori informazioni si veda il paragrafo "Contenzioso" della Relazione sulla Gestione.

19. Debiti vari e altre passività non correnti

La variazione della voce in oggetto è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Depositi cauzionali	101	102	(1)
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	139	139	-
Altri debiti	1.853	-	1.853
Totale debiti vari e altre passività non correnti	2.093	241	1.852

La voce "Altri Debiti" recepisce la valorizzazione dell'eventuale esercizio del diritto da parte degli azionisti di minoranza di cedere le loro partecipazioni con riferimento alle recenti acquisizioni relative ad Arcotecnica S.r.l. per euro 602 migliaia e su Groma S.r.l. per euro 1.251 migliaia registrata in contropartita ad una riserva di patrimonio netto (si veda il principio sulle Passività da aggregazioni aziendali alla nota 2.5). In particolare, con riferimento alla partecipazione in Arcotecnica S.r.l., esiste una opzione di acquisto per l'acquirente e una opzione put per il venditore da esercitarsi nel periodo 1 maggio 2019 – 31 dicembre 2020 per un valore minimo attualizzato di euro 602 migliaia mentre, con riferimento a Groma S.r.l., esiste un diritto di prelazione d'acquisto per l'acquirente e una opzione put per il venditore da esercitarsi nel periodo 1 giugno 2017 – 31 dicembre 2019 per un valore minimo attualizzato di euro 1.251 migliaia. Il valore delle opzioni è stato calcolato attualizzando ad un tasso di interesse risk-adjusted la stima del pagamento futuro in caso di esercizio.

PASSIVITA' CORRENTI

20. Passività finanziarie correnti

20.1 Debiti finanziari correnti

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	6.496	9.731	(3.235)
Interessi vs controllate	92	-	92
Debiti finanziari verso terzi			-
Debiti finanziari verso banche	8.073	11.955	(3.882)
Interessi bancari da liquidare	6	-	6
Debiti finanziari per carte di credito	6	5	1
Totale debiti finanziari correnti	14.673	21.691	(7.018)

I saldi passivi del c/c di corrispondenza con le società del Gruppo risultano essere così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	1.288	1.834	(546)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	1.303	1.130	173
C/C corrispondenza IPI Servizi S.r.l.	2.113	1.221	892
C/C Arcotecnica S.r.l.	2		2
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.		1.965	(1.965)
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	1.386		1.386
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	180	3.581	(3.401)
C/C corrispondenza ImutuiPS S.r.l.	137		137
C/C corrispondenza Progetto 1002 Srl	87		87
Totale debiti finanziari correnti verso controllate	6.496	9.731	(3.235)

Sui saldi passivi dei conti correnti di corrispondenza con le società controllate sono calcolati interessi al tasso euribor 1 mese/360 + 145 basis points.

I debiti finanziari verso banche vengono di seguito riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.17
Banco Popolare ex BPN- (scad. 30/11/2030)	8.006		(8.113)	2.104	1.997
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020) quota a breve	212		(212)	219	219
Intesa San Paolo (scad. 31/12/2018) quota a breve	1.000		(1.040)	717	677
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2027) quota a breve	580		(638)	655	597
Banco Popolare apertura credito c/c 21586	-	1.501			1.501
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021) quota a breve	2.157		(1.870)	2.795	3.082
Totale debiti finanziari banche	11.955	1.501	(11.873)	6.490	8.073

20.2 Passività per locazioni finanziarie correnti

Tale voce si riferisce alla quota corrente delle passività finanziarie relative ai seguenti contratti di locazione finanziaria:

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.17
Finanziamento (leasing) immobile Venezia	1.192		(1.192)	616	616
Finanziamento (leasing) immobile Padova	639		(639)	341	341
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	1.831	-	(1.831)	957	957

21. Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti

21.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2017 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.366	1.423	(57)
Acconti	5	(17)	22
Totale debiti comm.li terzi	1.371	1.406	(35)
Debiti commerciali controllate	50	123	(73)
Debiti commerciali collegate	6	90	(84)
Debiti commerciali correlate	-	-	-
Totale debiti comm.li correlate	56	213	(157)
Totale debiti comm.li	1.427	1.619	(192)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Agire S.r.l.	-	63	(63)
IPI Intermediazione S.r.l.	42	27	15
Lingotto Hotels S.r.l.	8	8	-
Lingotto Parking S.r.l.	-	25	(25)
Totale debiti commerciali verso controllate	50	123	(73)
Milmo.se S.p.A. - da fusione	1	1	-
Studio Segre	5	89	(84)
Totale debiti comm.li correlate	56	213	(157)

Le transazioni infragruppo durante l'esercizio sono state regolate con l'utilizzo della tesoreria centralizzata.

I debiti commerciali non producono interessi e vengono regolati nel corso dell'esercizio.

22. Debiti per imposte correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Debito IRAP	-	2.452	(2.452)
Totale debiti per imposte correnti	-	2.452	(2.452)

23. Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Debiti tributari	541	594	(53)
Debiti tributari (da fusione)	2.123	3.105	(982)
Debiti vari verso controllate	-	28	(28)
Debiti vs istituti di previdenza sociale	59	68	(9)
Incentivi all'esodo	117	693	(576)
Debiti diversi	396	1.387	(991)
Ratei e risconti passivi	99	79	20
Totale debiti vari ed altre passività correnti	3.335	5.954	(2.619)

La voce "debiti tributari" pari a euro 541 migliaia al 31 dicembre 2017 è riferita per 208 migliaia al debito residuo verso l'Agenzia delle Entrate per gli accertamenti come descritti nella nota 12 e in relazione. Tale importo trova il corrispondente contabile nei crediti tributari. Si rimanda alla nota 12.

La voce "debiti tributari (da fusione)" pari a euro 2.123 migliaia al 31 dicembre 2017 è riferita al residuo debito verso l'Agenzia delle Entrate della società Montenapo 15 Srl per l'adesione al verbale di contestazione con il quale è stato rilevato il mancato assoggettamento al regime IVA del reverse charge della fattura di acquisto di contratto di leasing immobiliare con riferimento all'annualità 2011. Risultano ancora da pagare 8 rate di cui l'ultima sarà il 31/01/2020.

La voce "Debiti vari verso controllate" è composta da debiti per adesione al consolidato fiscale, per adesione all'IVA di Gruppo e da altri debiti così come risulta dal seguente prospetto:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Intermediazione S.r.l.		3	(3)
Imutuiipi S.r.l.		25	(25)
Totale debiti da consolidato fiscale	-	28	(28)
Totale debiti vari correnti verso controllate	-	28	(28)

Nel corso dell'esercizio i debiti da IVA di Gruppo sono tutti stati regolati attraverso la tesoreria centralizzata.

La voce Debiti diversi è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Debiti verso personale dipendente	120	160	(40)
Debiti verso organi sociali	-	-	-
Debiti verso azionisti	37	37	-
Caparre acquisto immobili		120	(120)
Anticipazioni		1.070	(1.070)
IVA	-	-	-
Altri	239		239
Totale debiti diversi	396	1.387	(991)

Con la stipula dell'accordo del 9 maggio con Fiat CIEI e Green Village S.p.A. si è concluso il contenzioso (si rimanda alla relazione sulla gestione nel paragrafo dei contenziosi), con la conseguente riduzione della voce 'Anticipazioni'.

I "debiti verso personale dipendente" al 31 dicembre 2017 sono pari a euro 120 migliaia e recepiscono lo stanziamento per ferie maturate e non godute.

Nell'esercizio si è conclusa la vendita di un'unità immobiliare in Milano C. Magenta n. 83 per la quale era stata incassata la caparra di euro 120 migliaia.

La voce "Altri" recepisce il rimborso delle spese legali di Boccadarno per euro 6 migliaia ed euro 233 migliaia da corrispondere al fallimento di Immobiliare 2004.

23. Composizione attività e passività finanziarie

Di seguito l'esposizione del valore contabile e del fair value, compreso il relativo livello della gerarchia del fair value, relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2017 ed al 31 dicembre 2016. Sono escluse le informazioni sul fair value delle attività e delle passività finanziarie non valutate al fair value, quando il valore contabile rappresenta ragionevole approssimazione del fair value:

31 dicembre 2017	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
(migliaia di euro)	Attività/passività finanziarie valutate al FVTPL	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	312,7	312,7	312,7	312,7	312,7	312,7		312,7	312,7
ATTIVITÀ									
Crediti finanziari	2.608	88.408			26.898	82.20	2.598		
Crediti commerciali		1073			1073				0
Altri crediti (*)		1.928			3.852	78			0
Disponibilità liquide		7.405			7.405				0
Totale attività finanziarie	2.594	100,834	0	0	41,296	62,198	2,598	0	0
PASSIVITÀ									
Debiti finanziari			18,375	7,141	15,530	105,326		7,141	
Debiti commerciali			1427		1427				
Passività per aggregazioni aziendali	1852								1852
Altri debiti (*)			2,332		2,082	240			
Totale passività finanziarie	1.852	0	117,974	7,141	19,149	105,566		7,141	1.852

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, ya enti previdenziali, verso personale, verso azionisti e altri e di conti non finanziari.

31 dicembre 2016	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
(migliaia di euro)	Attività/passività finanziarie valutate al FVTPL	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	312,8	312,8	312,8	312,8	312,8	312,8		312,8	312,8
ATTIVITÀ									
Crediti finanziari		88.459			24.239	84,120	88,459		
Crediti commerciali		899			899				0
Altri crediti (*)		8,65			8,542	73			0
Disponibilità liquide		95,63			35,53				0
Totale attività finanziarie	0	122,926	0	0	68,723	84,193		0	0
PASSIVITÀ									
Debiti finanziari			18,729	7,514	23,522	120,721		7,514	
Debiti commerciali			1829		1,619				0
Altri debiti (*)			2,349		2,368	241			0
Totale passività finanziarie	0	0	140,667	7,514	27,549	120,962		7,514	0

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, ya enti previdenziali, verso personale, verso azionisti e altri e di conti non finanziari.

24. Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2.017	2.016	Differenza
Canoni di locazione	2.165	2.863	(698)
Vendita immobili	843	118.000	(117.157)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)		18	(18)
Ricarico spese	100	124	(24)
Totale ricavi	3.108	121.005	(117.897)

Le diminuzioni sono quasi esclusivamente riferibili ai ricavi della società Montenapo 15 S.r.l. incorporata nel 2016 e non più presenti. La voce "vendita immobili" fa riferimento alla vendita di due unità immobiliari in Milano Corso Magenta. I canoni di locazione hanno subito una diminuzione anche per la rinegoziazione del contratto di Enel a Padova. Non non ci sono state consulenze immobiliari.

25. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2.017	2.016	Differenza
Altri proventi infragruppo	903	926	(23)
Altri ricavi	1.215	550	665
Totale altri proventi	2.118	1.476	642

Il dettaglio dei proventi infragruppo è riportato nel commento alle parti correlate.

Nella voce "altri ricavi" sono riportati gli importi della definizione di Porta Vittoria per la cessione del credito per euro 1.000 migliaia, il concorso alle relative spese legali per euro 164 migliaia, la garanzia ATG GROUP per euro 23 migliaia e i conguagli oneri consortili anni precedenti per euro 19 migliaia.

26. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2.017	2016	Differenza
Spese societarie	479	664	(185)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	231	567	(336)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	885	1.393	(508)
Locazioni passive	169	168	1
Utenze e altre spese	320	324	(4)
Manutenzioni	181	318	(137)
Noleggi	128	129	(1)
Spese condominiali	206	27	179
Altre consulenze e prestazioni	230	44	186
Assicurazioni	112	123	(11)
Pubblicità e promozione	29	35	(6)
Materie di consumo	16	17	(1)
Prestazioni sistemiche	81	82	(1)
Commissioni bancarie	76	54	22
Totale acquisti e servizi esterni	3.143	3.945	(802)

Le diminuzioni delle spese societarie, parte delle spese legali, delle prestazioni area business sono riferibili ai costi della società Montenapo 15 S.r.l. incorporata nel 2016 e non più presenti.

Sono diminuite le spese per controversie legali.

Le spese condominiali accolgono i conguagli di anni precedenti

La voce altre consulenze e prestazione accoglie euro 170 migliaia di commissioni per la ricerca di finanziamenti.

La voce assicurazioni trova la sua parziale compensazione nei ricavi infragruppo in quanto la società rifattura le quote di loro competenza alle proprie controllate avendo accentrato ottimizzandone il costo.

Sono aumentate le commissioni per fidejussioni emesse nell'anno.

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	162	189	(27)
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	37	41	(4)
Compensi alla società di revisione	80	41	39
Altre spese societarie	200	393	(193)
Totale spese societarie	479	664	(185)

La diminuzione delle Altre spese societarie sono sempre in relazione all'incorporazione dello scorso anno non più presenti.

I compensi ai revisori comprendono le spese sostenute per la analisi richieste per le acquisizioni di Groma e del gruppo di Arco.

I costi relativi agli acquisti di materiali e servizi esterni da parti correlate sono rappresentati da costi per affitti e consulenze e sono ripartiti come segue:

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Agire S.r.l.	489	302	187
Agire S.r.l. - da fusione Montenapo 15 S.r.l.		130	(130)
Imutuiipi S.r.l.	4		
Lingotto 2000 S.p.A.	168	208	(40)
ISI S.r.l.		-	
Lingotto Parking S.r.l.	3	-	3
IPI Intermediazione S.r.l.	12	21	(9)
IPI Intermediazione S.r.l. - da fusione Montenapo 15 S.r.l.		550	(550)
Lingotto Hotels S.r.l.	81	57	24
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	757	1.268	(515)
Studio Segre	86	120	(34)
Directa S.I.M.p.A.	10		10
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	853	1.388	(505)

27. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Stipendi	1.181	2.209	(1.028)
Oneri Sociali	393	483	(90)
Quota TFR e altri fondi del personale	94	132	(38)
Altri costi del personale	28	31	(3)
Totale costi del personale	1.696	2.855	(1.159)

La voce "stipendi" accoglie euro 309.000 (invariato rispetto al 2016), di compensi di Amministratori con cariche operative. Il minor costo del personale è in gran parte conseguente ai minori incentivi all'esodo del 2017 rispetto al 2016.

L'organico medio aziendale ha subito nel corso dell'esercizio la seguente evoluzione:

	2017	2016	Variazione
Dirigenti	4,3	5,0	(0,7)
Impiegati/Quadri	13,6	14,0	(0,4)
Totale	17,9	19,0	(1,1)

28. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
IMU	441	490	(49)
Imposte di registro	51	83	(32)
Altre imposte indirette	(8)	68	(76)
Imposte indirette	484	641	(157)
Oneri diversi di gestione	137	431	(294)
Totale costi operativi	621	1.072	(451)

Le Altre imposte indirette accolgono euro 36 migliaia di variazione Iva per il pro rata positivo delle controllate a fronte di un debito di euro 47 migliaia del 2016. La diminuzione degli Oneri diversi di gestione è inerente il verbale dell'Agenzia delle Entrate per l'IVA 2011 ricevuto dalla incorporata Montenapo Srl nel corso dell'esercizio 2016.

29. Accantonamento fondi

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Accantonamento al fondo rischi per accertamenti Id/Imu Pavia		89	(89)
Accantonamento al fondo rischi per bonifiche		180	(180)
Accantonamento al fondo rischi per contestazioni operazioni 2009		500	(500)
Accantonamento al fondo rischi per svalutazione crediti	22		22
Totale Accantonamento fondi	22	769	(747)

30. Rilascio fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2.017	2016	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti		2	(2)
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	292	37	255
Proventizzazione fondi integrativi TFR	-	-	-
Totale rilascio fondi	292	39	253

La proventizzazione del fondo è relativa ai contenziosi Renzi per euro 142 migliaia e Immobiliare 2004 per euro 150 migliaia che si sono definiti nell'anno

31. Variazioni delle rimanenze

La variazione delle rimanenze ha subito la seguente movimentazione:

(migliaia di euro)	2.017	2016	Differenza
Vendita immobili	-	-	-
Svalutazione Padova e Milano	(1.377)	1.637	(3.014)
Vendita immobili Montenapo		55.190	(55.190)
Incrementi immobili Marentino	16		16
Incrementi immobili Napoli Brece	216		216
Incrementi immobili Magenta	25		25
Vendita immobili Magenta	(718)		(718)
Variazione delle rimanenze	(1.838)	56.827	(58.665)

32. Ammortamenti

Gli Ammortamenti imputati a conto economico sono stati determinati secondo quanto illustrato a commento delle attività materiali e degli investimenti immobiliari.

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2.017	2016	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	19	38	(19)
Ammortamenti attività materiali di proprietà	53	53	-
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	-	-	-
Totale ammortamenti	72	91	(19)

33. Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Agire S.r.l.		(54)	54
Arcoforma S.r.l.			
IPI Intermediazione S.r.l.	138	(727)	865
Epf S.r.l.			
ISI S.r.l.		(6.776)	6.776
Manzoni 44 S.r.l.	(1.515)	(1.228)	(287)
Lingotto Hotels S.r.l.	348		348
Torino Uno S.r.l.	(599)	(6.036)	5.437
ImutuiPI S.r.l.	(127)	(192)	65
Ghiac S.r.l.	(398)	(514)	116
Ghiac S.r.l. - accantonamento rischio	(300)		(300)
Progetto 101 S.r.l.		(113)	113
Progetto 1002 S.r.l.	(3)		
Gestilotto 6 Soc. Consortile in liquidazione		-	-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(2.456)	(15.640)	13.188

La voce alloca la svalutazione operata nell'esercizio delle partecipazioni in Manzoni 44 S.r.l., Torino Uno S.r.l., ImutuiPI S.r.l., Ghiac S.r.l. e Progetto 1002 S.r.l. e la rivalutazione in IPI Intermediazione S.r.l. e Lingotto Hotels S.r.l.

34. Proventi e oneri finanziari

34.1 Proventi finanziari

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	517	564	(47)
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	787	739	48
Interessi banche	1.014	672	342
Proventi su titoli rialzati	2.444	-	2.444
Interessi terzi	51		51
Proventi da valutazione Fair Value titoli	301		301
Totale proventi finanziari	5.114	1.975	3.139

Gli interessi verso società controllate sono relativi a finanziamenti e ai conti correnti di corrispondenza regolati al tasso di interesse (media Euribor 1 mese/360) maggiorato di uno spread di 340 basis point. Nella voce Interessi banche è inclusa la rilevazione di un'insussistenza di una rata di leasing per euro 811 mila euro.

La composizione della voce "Di cui V/parti correlate" risulta così composta:

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
ISI S.r.l.	151	165	(14)
Lingotto 2000 S.p.A.	366	399	(33)
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	517	564	(47)
Lingotto Hotels S.r.l.		205	(205)
Lingotto 2000 S.p.A.		22	(22)
ISI S.r.l.	254	195	59
Manzoni 44 S.r.l.	182	73	109
Imutipi S.r.l.		1	(1)
Torino Uno S.r.l.		88	(88)
Ghiar S.r.l.	72	60	12
Progetto 101 S.r.l.	279	95	184
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	787	739	48
Totale proventi finanziari correlate	1.304	1.303	1

34.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	139	120	19
Interessi leasing finanziari	398	435	(37)
Variazione netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa ridassificati nel risultato d'esercizio	1.738	1.920	(182)
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	-	-	-
Interessi e oneri su debiti obbligazionari	1.293	1.458	(165)
Interessi su finanziamenti bancari	1.652	2.381	(729)
Negoziazione Titoli	1	-	1
Altri	2	55	(53)
Totale oneri finanziari	5.223	6.369	(1.146)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	24	27	(3)
Lingotto Hotels S.r.l.	15	62	(47)
IPI Servizi S.r.l.	7	6	1
Lingotto Parking S.r.l.	20	25	(5)
Lingotto 2000 S.p.A.	55	-	55
Imutipi S.r.l.	-	-	-
Torino Uno S.r.l.	17	-	17
Progetto 101 S.r.l.	-	-	-
Progetto 1002 S.r.l.	1	-	1
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate	139	120	19
Totale oneri finanziari correlate	139	120	19

35. Imposte sul reddito del periodo

Le Imposte correnti sul reddito rappresentano le imposte dirette dovute dalla Società e sono così dettagliate:

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
IRES	(1.023)	(1.224)	201
IRAP	79	2.519	(2.440)
Totale imposte correnti	(944)	1.295	(2.239)
Imposte relative ad esercizi precedenti	43	76	(33)
Imposte attive e differite sul reddito	(4.830)	-	(4.830)
Totale imposte sul reddito del periodo	(5.731)	1.371	(7.102)

Si ricorda che la Società ha aderito, insieme alle altre società del Gruppo, al consolidato fiscale nazionale ex artt. 117-129 T.U.I.R.. Il valore indicato nella voce IRES rappresenta il beneficio da adesione a tale istituto in capo alla consolidante IPI S.p.A.

Le imposte differite sono principalmente relative al riconoscimento della fiscalità differita attiva su una parte degli interessi non dedotti e delle perdite fiscali pregresse, precedentemente non riconosciute, calcolata entro il limite degli imponibili futuri prevedibili ad oggi.

Si segnala che non vi sono componenti di imposta registrati con riferimento alle altre componenti del conto economico complessivo.

36. Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo

Rappresenta l'effetto dato dalla variazione di fair value sugli strumenti derivati contabilizzati come di copertura, e dagli effetti OCI relativi al TFR.

37. Dettagli Rendiconto Finanziario

37.1 La variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale può essere così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	463	485	(22)
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	463	485	(22)

37.2 La variazione dei crediti commerciali e vari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Crediti commerciali	1.073	699	(374)
di cui parti correlate	-	-	-
Crediti vari correnti	3.536	12.207	8.671
di cui parti correlate	1.023	8.533	7.510
Crediti vari non correnti	86	73	(13)
di cui parti correlate	-	-	-
Totale crediti commerciali e vari	4.695	12.979	8.284
di cui parti correlate	1.023	8.533	7.510

37.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Rimanenze	60.375	62.213	1.838
Totale rimanenze	60.375	62.213	1.838

37.4 La variazione dei debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti derivante dalla dinamica dell'attività è la seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Debiti commerciali	1.427	1.619	(192)
di cui parti correlate	-	-	-
Debiti vari correnti	6.758	8.406	(1.648)
di cui parti correlate	-	-	-
Debiti per imposte	-	-	-
Debiti vari non correnti	240	241	(1)
Totale debiti commerciali e vari	8.425	10.266	(1.841)

La variazione si riferisce a maggiori debiti di 2, 5 milioni per Irap e a 3 milioni per debiti tributari incorporati

37.5 La variazione dei fondi rischi ed oneri può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Fondi rischi ed oneri	12.613	13.006	(393)
Totale fondi rischi ed oneri	12.613	13.006	(393)

37.6 La variazione dell'indebitamento è riassunta nella tabella

Movimentazione Debiti Finanziari		2017
saldo debiti 2016		144.243
movimenti non monetari che hanno concorso all'aumento del debito - Proventi		(811)
movimenti non monetari che hanno concorso alla diminuzione del debito - Proventi		76
movimenti non monetari che hanno concorso all'aumento del debito - Oneri		(395)
movimenti non monetari che hanno concorso alla diminuzione del debito - Oneri		(373)
Variazione FV Derivati		(373)
rimborso per ammortamento		(1.137)
rimborso prestito obbligazionario		(1.870)
Totale rimborsi		(13.380)
Diminuzione credito Cash pooling		(3.137)
incremento per nuovi finanziamenti		1.501
Incremento finanziamenti correnti		
		128.097

38. IMPEGNI E RISCHI

38.1 Garanzie prestate

(in migliaia di euro)	31.12.2017	31.12.2016
Garanzie prestate	125.361	125.361
- Fidejussioni a favore di terzi	30.000	30.000
- Fidejussioni a favore di terzi	1.867	1.717
- Fidejussioni IPI a favore di controllate	93.644	93.644
<i>ISI per finanziamento Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)</i> 82.500		
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo</i> 11.144		
Garanzie reali	106.738	114.946
Pegni	17.264	17.264
- IPI quote Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA	17.264	17.264
Ipoteche	89.474	97.682
- IPI Banco di Sardegna 7.207		
- IPI Banca Intesa Sanpaolo 3.300		
- IPI Veneto Banca 18.000		
- IPI – Equitalia 33.937		
- IPI – Obbligazionisti 27.030		
Impegni	200	200
- IPI Impegno all'acquisto di immobili	200	200

Le Garanzie prestate si riferiscono:

- Alla fidejussione concessa al Credito Bergamasco a garanzia della linea di credito dalla stessa concessa alla controllata ISI S.r.l. per euro 82,5 milioni;
- Alla fidejussione rilasciata a Intesa Sanpaolo a garanzia della linea di credito concessa alla controllata Torino Uno S.r.l. per euro 11.144 migliaia.
- Alla lettera di patronage rilasciata a Banca Popolare di Sondrio nell'interesse di Manzoni 44 S.r.l. per 30 milioni di euro.
- Alla contro garanzia di 1,7 milioni di euro prestata da Atradius per le garanzie rilasciate da questa al comune di Milano per la bonifica di aree e la realizzazione delle opere private nell'area di Porta Vittoria. Queste garanzie IPI le rilasciò quando Porta Vittoria era controllata da IPI.

- Alla garanzia di 0,15 milioni per partecipare alla gara di acquisizione di una società

Il finanziamento in pool per originari euro 100 milioni (con scadenza 30 novembre 2025), stipulato da IPI S.p.A. in data 12 novembre 2010 con le banche finanziatrici Banca Popolare di Novara S.p.A e Banca Popolare di Lodi S.p.A., ora Banco Popolare, è garantito dal pegno del 100% del capitale sociale della Lingotto Hotels S.r.l. per un controvalore di euro 17.264 migliaia.

39. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate.

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2017 ed all'esercizio 2016.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi altri provenire	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Commercio Var	Debiti Commercio Var	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTICORRELATE									
IPIS.p.A./Intermediazione S.r.l.	2017	279	(12)	-	(25)	33	(42)	-	(1.313)
	2016	360	(616)	-	(27)	-	(3)	-	(1834)
IPIS.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2017	45	(81)	-	(14)	520	(8)	-	(1.270)
	2016	83	(57)	205	(62)	1484	(16)	-	(130)
IPIS.p.A./IPIServizi S.r.l.	2017	187	(489)	-	(7)	30	-	-	(2.120)
	2016	221	(432)	-	(6)	235	-	-	(1221)
IPIS.p.A./ISI S.r.l.	2017	23	-	405	-	8	-	25.560	-
	2016	24	-	360	-	986	-	19.381	-
IPIS.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2017	106	(204)	365	(55)	494	-	49.686	(235)
	2016	77	(208)	421	-	3.024	-	51.931	(3.583)
IPIS.p.A./Lingotto Parking S.r.l.	2017	80	(8)	-	(20)	96	-	750	(20)
	2016	83	-	-	(25)	2.751	-	-	(1965)
IPIS.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2017	11	-	182	-	2	-	2.481	-
	2016	13	-	73	-	129	-	3.551	-
IPIS.p.A./Imatupl S.r.l.	2017	69	(4)	-	-	-	-	-	(137)
	2016	97	-	1	-	-	(25)	71	-
IPIS.p.A./Torino Uno S.r.l.	2017	6	-	-	(17)	2	-	-	(1.403)
	2016	5	-	88	-	-	-	884	-
IPIS.p.A./Ghiac S.r.l.	2017	5	-	72	-	-	-	2.935	-
	2016	5	-	80	-	17	-	2.280	-
IPIS.p.A./Progetto 1016 S.r.l.	2017	14	-	278	-	5	-	9.444	-
	2016	-	-	95	-	-	-	9.077	-
IPIS.p.A./Progetto 1002 S.r.l.	2017	-	-	-	(1)	-	-	-	(88)
	2016	-	-	-	-	-	-	-	-
IPIS.p.A./Arco Tecnica S.r.l. Gruppo IPIS	2017	40	-	-	-	-	-	-	(2)
	2016	-	-	-	-	-	-	-	-
IPIS.p.A./JEFF Agency S.r.l.	2017	-	-	-	-	-	-	-	-
	2016	-	-	-	-	-	-	-	-
IPIS.p.A./Arcoengineering S.r.l. Gruppo IPIS	2017	38	-	-	-	-	-	-	-
	2016	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CONTROLLATE	2017	903	(793)	1.304	(139)	1.191	(50)	90.856	(6.588)
	2016	904	(1.308)	1.303	(120)	8.686	(144)	87.855	(9.731)
IPIS.p.A./IPIS Gestito 6 Soc. Consortile S.p.A.	2017	-	-	-	-	-	-	-	-
	2016	-	-	-	-	-	-	-	-
IPIS.p.A./Omnia Valenza S.r.l.	2017	-	-	-	-	-	-	-	-
	2016	22	-	-	-	6	(3)	-	-
IPIS.p.A./MEMO 3E S.p.A.	2017	-	-	-	-	-	(1)	-	-
	2016	-	-	-	-	-	(3)	-	-
IPIS.p.A./Studio Segre	2017	-	(249)	-	-	-	(6)	-	-
	2016	-	(120)	-	-	-	(67)	-	-
Directa S.I.M.p.A.	2017	-	(10)	-	-	-	-	73	-
	2016	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE ALTRE CORRELATE	2017	-	(259)	-	-	-	(6)	73	-
	2016	22	(120)	-	-	6	(69)	-	-
TOTALE CORRELATE	2017	903	(1.052)	1.304	(139)	1.191	(56)	90.929	(6.588)
	2016	926	(1.428)	1.303	(120)	8.692	(213)	87.855	(9.731)

I dirigenti con responsabilità strategiche hanno ricevuto nell'anno 2017 compensi pari a 300 mila euro (300 mila euro nel 2016).

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2016 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

Per quanto riguarda i crediti finanziari con parti correlate si rimanda alla nota 13.

40. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

I principali rischi identificati e gestiti dalla società sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato: derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse e dei corsi dei titoli detenuti per la negoziazione;
- Il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- Il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

La società monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari della società, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e i titoli detenuti per la negoziazione. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative della società. La società ha diversi altri strumenti non finanziari, come debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

Si rinvia alla nota 22 per il dettaglio sulla classificazione contabile e fair value di attività e passività finanziarie.

RISCHIO DI MERCATO

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso d'interesse identifica la variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbero determinare maggiori oneri finanziari a carico della società.

La società ha un indebitamento finanziario di circa 128 milioni di euro, compresi i leasing finanziari, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi), fatta eccezione per il prestito obbligazionario che è a tasso fisso del 7%.

L'indebitamento è costituito per oltre l' 85% da mutui o leasing strutturalmente a medio-lungo termine che hanno finanziato l'acquisto degli immobili, per lo più locati a terzi, con canoni che si adeguano in base alla variazione dei prezzi al consumo.

Ne consegue che i tassi di interesse e i canoni di locazione non sono correlati, e non essendo tutti gli immobili locati, si determina così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per IPI che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito. Peraltro anche gli indici-parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi. Tale rischio si è attenuato quest'anno in seguito all'operazione di rinegoziazione dei mutui con Banco Popolare realizzata con l'obiettivo di ottenere un migliore compatibilità del servizio del debito rispetto ai proventi di locazione degli immobili finanziati.

L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento al peso di 100 basis point sull'indebitamento al 31.12.2017 di circa 60 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 0,6 milione di euro.

In questo scenario IPI continua a ritenere doverosa una copertura del rischio variazione tassi di interesse su una parte del debito finanziario, in un momento nel quale la curva dei tassi di interesse a lungo era a un punto relativamente basso e il differenziale tra tassi a breve e tassi a lungo termine, ridotto rispetto ai periodi precedenti. Nel corso del 2017 si è anche ritenuto opportuno allungare i piani di ammortamento sostituendo conseguentemente gli strumenti in essere con altri più adeguati, efficaci e in linea con le nuove scadenze.

Al momento con la decisione di copertura di circa il 50% dell'indebitamento si è voluto stabilizzare una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero di fluttuare il restante 40% (il prestito obbligazionario non è soggetto al rischio tasso) tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2017 è in essere un collar sul residuo mutuo di 68,3 milioni di euro della società IPI S.p.A..

Si è mirato all'obiettivo di fissare un "cap" del 2,5%, sostenibile dalla redditività dell'immobile, ottenendo un floor del 1,94%.

Nell'esercizio 2017 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente sono diminuiti del 18%. La riduzione degli oneri è conseguente sia all'andamento dei tassi sia alla riduzione dell'indebitamento.

Rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione

La società è esposta al rischio per le variazioni dei prezzi di mercato, derivante dai titoli di capitale classificati al FVTPL. La direzione aziendale monitora il mix di titoli di debito e di capitale del portafoglio investimenti sulla base degli indici di mercato. Gli investimenti significativi inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

L'obiettivo principale della strategia di investimento della società è di ottenere il massimo rendimento dagli investimenti al fine di finanziare almeno parzialmente gli investimenti nell'attività immobiliare. Alcuni investimenti sono valutati al FVTPL in quanto il loro andamento è monitorato costantemente e sono gestiti in base al fair value.

RISCHIO DI CREDITO

Per quanto riguarda i crediti commerciali, la società non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, considerato l'ammontare, seppur cresciuto con l'acquisto di Groma – ArcoTecnica, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Si rinvia alla nota 11.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 187.885 migliaia di euro (compresi 89.474 migliaia di euro di garanzie prestate) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

RISCHIO DI LIQUIDITA'

L'obiettivo della società è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità della società sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

Per ridurre il rischio di crisi di liquidità sono stati assunti finanziamenti a medio lungo termine in sostituzione di quelli a breve termine e in scadenza, il che consente di gestire e programmare i flussi di cassa riducendo così i rischi.

Con riferimento all'attività ordinaria, la società adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie di IPI coincidono, anche se non formalmente, con quelle di Gruppo, in considerazione del fatto che la tesoreria è gestita dalla IPI in qualità di Capogruppo

attraverso il sistema di tesoreria centralizzato. Si rimanda quindi alla tabella dell'analogo paragrafo nella nota integrativa consolidata del presente fascicolo.

Si segnala che la posizione finanziaria netta della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2017 comparata con il 2016 è la seguente:

Posizione Finanziaria

	(migliaia di euro)	31.12.2017	31.12.2016
A. Cassa		-	-
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali - di cui v/ parti correlate		7.405 -	35.153 -
C. Titoli detenuti per la negoziazione		2.598	-
D. Liquidità (A) + (B) + (C)		10.003	35.153
E. Crediti finanziari correnti - di cui v/ parti correlate - di cui v/ terzi		28.886 28.886 -	24.339 23.035 1.304
F. Debiti bancari correnti		(1.512)	-
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		(7.530)	(13.787)
H. Altri debiti finanziari correnti - di cui v/ parti correlate - di cui v/ terzi		(6.588) (6.588) -	(9.735) (9.735) -
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)		(15.630)	(23.522)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)		23.259	35.970
K. Debiti bancari non correnti		(95.359)	(102.223)
L. Crediti finanziari non correnti - di cui v/ parti correlate		62.120 62.120	64.120 64.120
M. Altri debiti non correnti		(17.108)	(18.498)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)		(50.347)	(56.601)
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)		(27.088)	(20.631)

41. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative

42. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2016 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine : alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio , al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

43. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Il 10 gennaio 2018 si è chiusa la sottoscrizione della prima tranche del prestito obbligazionario di massimi 20 milioni di euro denominato "IPI S.p.A. 5% 2018 - 2023", destinato a Investitori Professionali.

Ai portatori delle Obbligazioni è riconosciuto un tasso di interesse fisso nominale annuo del 5%, con cedola semestrale. Il Prestito ha durata di 5 anni, con scadenza il 10 gennaio 2023, e sarà oggetto di ammortamento, a partire dal 10 gennaio 2020, con rate annuali del 10% - 10% - 30% - 50% del valore nominale. Le Obbligazioni sono interamente garantite da un'ipoteca di secondo grado, costituita, ai sensi dell'articolo 2831 del Codice Civile, dalla società Lingotto 2000 S.p.A. e dalla società Lingotto Parking S.r.l., società controllate dall'Emittente che intervengono quali terzi datori di ipoteca, mediante l'Atto di Ipoteca, sui diritti e beni immobili ivi descritti.

Le obbligazioni rivenienti dal prestito obbligazionario sono quotate sul segmento professionale denominato "Mercato ExtraMOT PRO" organizzato e gestito da Borsa Italiana.

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante MI.MO.SE S.p.A. Ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile si fornisce un Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato della Controllante, riferito al 31 dicembre 2016.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	29.660	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	172.210	
D) RATEI E RISCONTI	54	
TOTALE ATTIVO	201.924	
A) PATRIMONIO NETTO		69.539
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		1.329
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		130.358
E) RATEI E RISCONTI		668
TOTALE PASSIVO		201.924

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		949
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	1.255	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	7.957	
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	2.751	
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		2.210
PERDITA DELL'ESERCIZIO	8.804	

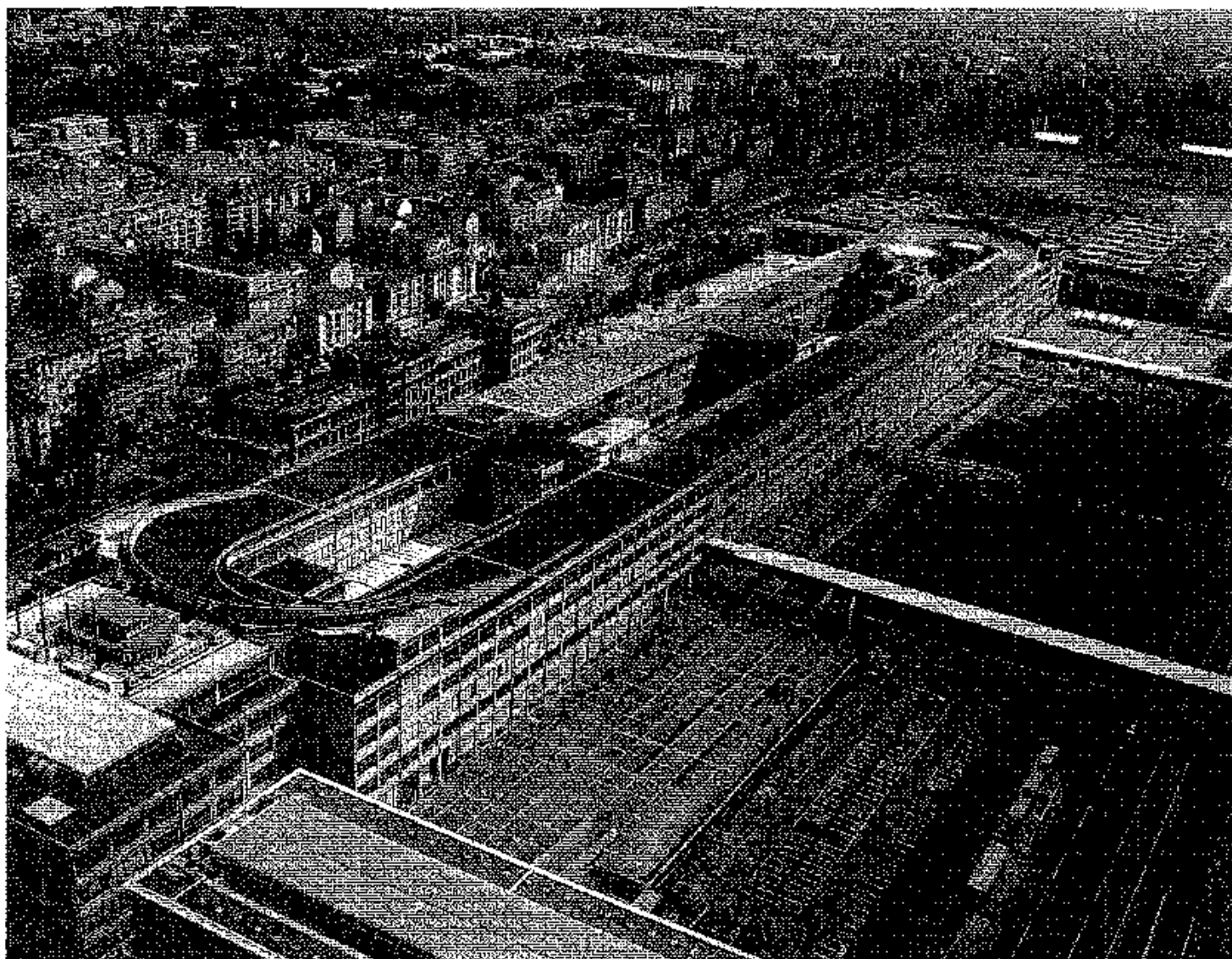
Per il Consiglio di Amministrazione

Ripartizione territoriale dei crediti e dei debiti

[Firma]

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia.

I Debiti, Crediti e i Ricavi esposti in bilancio vanno tutti attribuiti a detto paese



Lingotto - Torino



IPI S.p.A.
BILANCIO CONSOLIDATO
Al 31 dicembre 2017

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2017, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo e non devono essere viste come sostitutive di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono:

- Margine Operativo Lordo (EBITDA): è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti.

L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT) al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/ Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate a essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate)

Tale grandezza economica rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).

- L'Indebitamento Finanziario Netto è l'indicatore che esprime la capacità di fare fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. E' costituito dal debito finanziario ridotto della cassa e delle disponibilità liquide equivalenti nonché delle altre attività finanziarie. Nell'ambito della relazione sulla gestione è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto.

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2017	31.12.2016
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		6.518	-
- Attività immateriali a vita definita		1.056	30
	4	7.574	30
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	44.609	42.173
- Beni in locazione finanziaria	5	-	-
		44.609	42.173
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	68.122	69.213
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		68.122	69.213
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		6	6
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	-	0
- Partecipazioni in altre imprese	6	-	6
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		-	-
Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	7	80	82
Di cui v/parti correlate		-	-
		86	88
Attività per imposte anticipate	8	6.365	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		126.756	113.574
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	9	142.652	145.808
Attività classificate come detenute per la vendita		-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		18.992	11.342
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	10	11.633	3.205
Di cui v/parti correlate		457	67
- Crediti vari e altre attività correnti	11	7.359	8.137
Di cui v/parti correlate		-	-
Titoli diversi dalle partecipazioni	12	4.358	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	350	1.304
Di cui v/parti correlate		53	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	15.526	42.289
Di cui v/parti correlate		73	-
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		181.878	200.723
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		308.634	314.297

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2017	31.12.2016 rideterminato*
PATRIMONIO NETTO	15		
Quota di pertinenza della Capogruppo		80.921	83.425
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		4.010	(34.435)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(5.807)	(5.703)
- Utili (perdite) del periodo		640	41.485
quota di pertinenza dei terzi		2.405	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		83.326	83.425
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		161.842	169.312
- Debiti finanziari	16	144.734	150.771
- Passività per locazioni finanziarie	16	17.108	18.541
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	4.415	2.093
Fondo imposte differite	18	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	13.872	14.800
Debiti vari e altre passività non correnti	19	3.191	350
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		183.320	186.555
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		19.750	26.623
- Debiti finanziari	16	18.749	24.745
- Passività per locazioni finanziarie	16	1.001	1.878
- Altre passività finanziarie	16	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		22.238	17.694
- Debiti commerciali	20	9.599	5.105
Di cui v/parti correlate		65	75
- Debiti per imposte correnti		-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	21	12.639	12.589
Di cui v/parti correlate		283	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		41.988	44.317
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		225.308	230.872
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		308.634	314.297

*si veda la nota 2.1

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO				
(Importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2017	31.12.2016	
Ricavi	23	42.132	144.456	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		119	67	
Altri proventi	24	1.911	705	
<i>Di cui v/parti correlate</i>				
Totale ricavi e proventi operativi		44.043	145.161	
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	25	(22.821)	(23.982)	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		2.414	2.282	
Costi del personale	26	(11.890)	(8.764)	
Altri costi operativi	27	(3.668)	(3.587)	
Accantonamento fondi	28	(181)	(899)	
Rilascio fondi	29	300	50	
Variazione delle rimanenze	30	(3.156)	(51.896)	
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		2.627	56.083	
Ammortamenti	31	(2.688)	(2.055)	
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	32	-	-	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-	
RISULTATO OPERATIVO		(61)	54.028	
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	
Proventi finanziari	33	3.877	715	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-	
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-	
Oneri finanziari	33	(6.926)	(10.972)	
<i>Di cui v/parti correlate</i>				
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(3.110)	43.771	
Imposte sul reddito del periodo	34	3.662	(2.286)	
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		552	41.485	
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		552	41.485	
altre componenti del conto economico complessivo				
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio				
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti	35	(120)	(34)	
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio				
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	35	1.858	2.329	
di flussi di cassa	35	(1.962)	(1.034)	
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(224)	1.261	
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		328	42.746	
Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi		(88)	-	
Utile (perdita) complessivo di periodo di competenza di Terzi		(120)	-	

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva soprapprezz. o azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Altre riserve: riserva di conversione in IFRS	Risultato dell'esercizio di cassa	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2015 rideterminato*	82.878	-	13.253	9.621	(1.856)	(1.733)	(54.186)	(6.938)	46.679	-	-	46.679
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	-	(54.186)	-	54.186	-	-	-	-	-
Distribuzione Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri movimenti di riserva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utili (perdite) di periodo	-	-	-	-	-	-	41.485	-	41.485	-	-	41,485
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	(34)	-	1.256	1.261	-	-	1,261
Totale utili (perdite) complessivo	-	-	-	-	-	(34)	41,485	1,256	42,746	-	-	42,746
Saldo al 31 dicembre 2016 rideterminato*	82.878	-	13.253	9.621	(56.042)	(1.267)	41,485	(5,703)	83,425	-	-	83,425
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	1,778	-	38,707	-	(41,486)	-	-	-	-	-
Distribuzione Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri movimenti di riserva	-	-	-	-	(2,952)	-	-	-	(2,952)	2,624	-	(428)
Utili (perdite) di periodo	-	-	-	-	-	-	640	-	640	-	(88)	552
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	(87)	-	(104)	(181)	-	(31)	(222)
Totale utili (perdite) complessivo	-	-	-	-	-	(87)	640	(104)	449	-	(119)	330
Saldo al 31 dicembre 2017	82.878	-	15,031	9,621	(19,287)	(1,350)	640	(5,807)	89,922	2,524	(119)	83,326

* si veda la nota 2.1

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2017	31.12.2016
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		42.269	11.835
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		552	41.485
Rettifiche per:			
- Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		-	87
- Oneri finanziari di contro economico		6.926	10.972
- Proventi finanziari di contro economico		(3.877)	(715)
- Ammortamenti		2.683	2.055
- Rilascio fondi, accantonamento fondi		(262)	840
- Svalutazioni immobili		1.955	(10.695)
- Imposte sul reddito		(3.662)	(2.286)
Oneri finanziari pagati		(7.253)	(10.972)
Proventi finanziari incassati		293	715
Imposte pagate		(2.938)	(268)
Variazioni di:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	36.1	192	6
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	36.2	1.662	570
- Rimanenze nuove	36.3	1.201	51.898
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	36.4	1.629	(9.860)
- Fondo imposte ed altri fondi	36.5	(666)	(2.684)
Totale		(1.559)	71.157
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni immateriali		(146)	(1.399)
- Immobilizzazioni materiali		(3.360)	(631)
- Titoli		(4.455)	-
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	67
- Titoli		4.974	-
Acquisto società controllate al netto della liquidità acquisita		(6.213)	-
Totale		(9.199)	(1.963)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento dei crediti finanziari		-	(2)
Assunzione nuovi finanziamenti	36.6	6.501	12.050
Rimborso dei finanziamenti	36.6	(22.486)	(50.808)
Aumento Capitale		-	-
Distribuzione di dividendi		-	-
Totale		(15.985)	(38.760)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(26.743)	30.434
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		15.526	42.269

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

IPI S.p.A. ha sede legale a Torino, in Via Nizza n. 262/59 - Business Center Lingotto.

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente "il Gruppo IPI" o "il Gruppo") costituiscono un Gruppo immobiliare con un portafoglio di investimenti a lungo termine, in aree da sviluppo e dinamico, nonché società di servizi e consulenza immobiliare per investitori istituzionali, aziende e operatori.

Una parte importante dell'attività è ancora rappresentata dall'acquisto e vendita di immobili e aree da sviluppo con un ciclo operativo non sempre coincidente con l'anno solare, in attesa del verificarsi delle migliori condizioni per il loro realizzo e sviluppo.

La pubblicazione del bilancio di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2017 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 marzo 2018.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 77.797.567 azioni IPI S.p.A. pari al 94,785% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal dottor Massimo Segre.

2. FORMA E CONTENUTO

Il bilancio consolidato del Gruppo IPI è redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente.

Comprende i bilanci di IPI S.p.A. e delle società controllate redatti al 31 dicembre 2017. I bilanci delle società controllate sono redatti, ai fini della loro inclusione nel bilancio consolidato, adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Il bilancio consolidato sarà disponibile sul sito www.IPI-spa.com e presso la sede della società.

La revisione contabile del bilancio consolidato è svolta da KPMG S.p.A.

La valuta del bilancio consolidato è l'Euro, utilizzato nella totalità delle operazioni del Gruppo. Ove non diversamente indicato di seguito, tutti gli importi sono espressi in migliaia di Euro.

2.1 Schemi di bilancio

Il bilancio consolidato di gruppo IPI è costituito da:

- il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria Consolidata in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell'ambito del normale ciclo operativo, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio, in considerazione del fatto che per l'attività di trading immobiliare il ciclo operativo ha durata pluriennale.

Nelle note al bilancio viene indicata la parte delle rimanenze che si prevede di realizzare oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio;

- il prospetto di conto economico complessivo consolidato dove i costi sono classificati per natura e gli altri componenti del conto economico complessivo sono esposti successivamente a quelli che compongono l'utile o la perdita del periodo,

- il rendiconto finanziario consolidato secondo lo schema del metodo indiretto, per il quale il risultato d'esercizio è stato depurato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

- il prospetto dei movimenti di patrimonio netto

- le note esplicative che riportano i principi contabili adottati nella predisposizione del bilancio e le altre informazioni richieste dalla normativa e dai principi di riferimento.

Per una migliore rappresentazione l'effetto di fiscalità differita relativa ai derivati di copertura è stato riclassificato dalla voce 'Utile (Perdite) portate a nuovo' alla 'Riserva copertura flussi di cassa' adeguando i valori all'inizio del periodo comparativo presentato per un valore di euro 1.856 migliaia.

2.2 Criteri di valutazione

Il presente bilancio consolidato è stato redatto utilizzando come criterio di valutazione il costo storico, fatta eccezione per le seguenti voci significative che vengono valutate come indicato di seguito ad ogni data di chiusura dell'esercizio:

- strumenti finanziari derivati
- attività finanziarie destinate alla vendita

- corrispettivo potenziale derivante da un'aggregazione aziendale

2.3 Principi di Consolidamento

Le società controllate sono consolidate integralmente a partire dalla data di acquisizione, ovvero dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e cessano di essere consolidate alla data in cui il controllo viene trasferito al di fuori del Gruppo.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione, o fino all'effettiva data di cessione.

Le società sono controllate quando la Capogruppo ha il potere di determinare le politiche finanziarie e operative di una impresa in modo tale da ottenere benefici dalla sua attività.

Nella preparazione del bilancio consolidato vengono assunte linea per linea le attività, le passività, nonché i costi e i ricavi delle imprese consolidate nel loro ammontare complessivo, attribuendo ai soci di minoranza in apposite voci dello stato patrimoniale e del conto economico la quota del patrimonio netto e del risultato dell'esercizio di loro spettanza. Il valore contabile della partecipazione in ciascuna delle controllate è eliminato a fronte della corrispondente quota di patrimonio netto di ciascuna delle controllate comprensiva degli eventuali adeguamenti al fair value, alla data di acquisizione, delle relative attività e passività; l'eventuale differenza residuale emergente è allocata alla voce avviamento.

L'elenco delle società del Gruppo alla data del 31 dicembre 2017 è il seguente:

Denominazione	Sede sociale	Capitale Sociale (in migliaia di euro)	% di possesso diretto	% di possesso indiretto
Ipi Intermediazione S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.272	100%	
Epf S.r.l.	Piazza Missori 2 – Milano	10	100%	
Progetto 1002 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	
Agire S.r.l. (Ipi Servizi-Groma)	Via Nizza 262/59 – Torino	7.575	79,11%	
Arcotecnica S.r.l.	Piazza Missori 2 – Milano	100	70%	
Manzoni 44 S.r.l.	Via Valeggio 41 – Torino	119	100%	

Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	17.264	100%	
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	410	97,56%	2,44%
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/59 - Torino	500		100%
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262/59 - Torino	67		100%
Arcoengineering S.r.l.	Piazza Missori 2 – Milano	71		70%
Torino Uno S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	5.273	100%	
ImutuiPI S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	150	100%	
Ghiac S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	
Progetto 101 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	
Progetto 1002 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	

Tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili e perdite non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti fra società del Gruppo sono completamente eliminati. Nell'anno Ipi ha acquistato il 70% della società Groma Srl, successivamente incorporata nella società Ipi Servizi S.r.l. ed in seguito denominata Agire S.r.l., il 70% della società Arcotecnica S.r.l., il 100% della società Epf S.r.l. mentre il 70% della società Arcoengineering S.r.l. è stato acquistato da Isi S.r.l.

Aggregazioni aziendali

Il Gruppo contabilizza le aggregazioni aziendali applicando il metodo dell'acquisizione alla data di acquisizione, ovvero la data in cui ottiene effettivamente il controllo dell'acquisita. Il controllo è il potere di determinare le politiche finanziarie e gestionali di un'entità al fine di ottenere benefici dalle sue attività.

Il Gruppo determina l'avviamento alla data di acquisizione nel modo seguente:

- il fair value del corrispettivo trasferito; più
- l'importo rilevato di qualsiasi partecipazione di minoranza nell'acquisita; più, nel caso di aggregazioni aziendali realizzate in più fasi, il fair value delle interessenze nell'acquisita precedentemente possedute; meno
- il valore netto degli importi rilevati (solitamente il fair value) delle attività identificabili acquisite e delle passività assunte identificabili.

Il valore contabile dell'eventuale avviamento viene sottoposto al test di impairment annualmente per identificare eventuali perdite per riduzioni di valore. I costi correlati all'aggregazione, diversi da quelli relativi all'emissione di titoli di debito o di strumenti rappresentativi di capitale, sono rilevati come spese nell'utile/(perdita) dell'esercizio quando sostenuti.

Dal corrispettivo trasferito sono esclusi gli importi relativi alla risoluzione di un rapporto preesistente. Normalmente tali importi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Il corrispettivo potenziale viene rilevato al fair value alla data di acquisizione; ad ogni data di chiusura successiva viene rideterminato il fair value del corrispettivo potenziale e le variazioni sono rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

2.4 Uso di stime e valutazioni

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

La redazione del bilancio consolidato ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni sia nella determinazione di alcune attività e passività, sia nella valutazione delle attività e passività potenziali. Gli eventi potrebbero non confermare pienamente le stime.

I principali dati stimati si riferiscono al valore recuperabile degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni e a magazzino, all'impairment test dell'avviamento (principali ipotesi per la determinazione dei valori recuperabili), all'acquisizione di una società controllata (fair value del corrispettivo trasferito e fair value delle attività acquisite e delle passività assunte), ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, alle imposte anticipate (disponibilità di utili imponibili futuri a fronte dei quali possono essere utilizzate le perdite per imposte portate a nuovo), alla valutazione delle obbligazioni a benefici definiti (principali ipotesi attuariali) e alla valutazione del fair value dei contratti derivati.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ciascuna variazione sono iscritti nel conto economico complessivo o nelle altre componenti del conto economico complessivo.

Le assunzioni fondamentali riguardanti il futuro e le altre cause di incertezza nell'effettuazione delle stime alla data di riferimento del bilancio che possono causare rettifiche rilevanti ai valori contabili riflessi nel bilancio entro l'esercizio successivo,

riguardano principalmente il processo di valutazione degli immobili, la valutazione delle imposte anticipate e la stima della recuperabilità del valore dei crediti.

Determinazione del fair value

Diversi principi contabili e alcuni obblighi di informativa richiedono al Gruppo la determinazione del fair value delle attività e delle passività finanziarie e non.

Le poste valutate al fair value sono classificate in base ad una scala gerarchica che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Si distinguono i seguenti tre livelli:

..Livello 1 – quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;

..Livello 2 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;

..Livello 3 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input non basati su dati di mercato osservabili.

In bilancio le valutazioni del fair value sono classificabili nel livello 1, 2 e 3 e riguardano principalmente la determinazione del valore di mercato degli immobili in portafoglio e la determinazione del valore delle passività da aggregazione aziendale (tipo 3), la determinazione del fair value degli strumenti derivati di copertura (tipo 2) e la determinazione del fair value delle attività finanziarie valutate al FVTPL (tipo 1).

Il fair value degli immobili in portafoglio si basa sui valori di mercato, rappresentati dal corrispettivo stimato al quale un immobile potrebbe essere scambiato alla data di acquisizione in una libera transazione tra un acquirente e un venditore disponibili, a seguito di opportune negoziazioni in cui ciascuna delle parti ha agito con consapevolezza e senza costrizione. La valutazione annualmente viene effettuata da un esperto interno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, secondo le diverse tecniche, riconosciute sul mercato, adatte all'immobile da valutare. Per gli immobili a reddito, generalmente si prevede un DCF che attualizza i flussi di cassa futuri determinati, prima dai canoni effettivi, e a scadenza i canoni ritenuti ragionevoli in base alla situazione di mercato e lo stato in cui si trova l'immobile o, in alternativa, la capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima

dei ricavi derivanti dalla vendita della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

Nel caso di utilizzo di modelli DCF, i flussi di cassa vengono attualizzati attraverso l'impiego di un tasso "tasso di attualizzazione" che rispecchia il costo medio ponderato del capitale e che prende in considerazione il tasso di rendimento in assenza di rischio (BTP), il rischio di settore, il rischio urbanistico il rapporto tra mezzi propri e capitale di debito e il livello di tassazione degli interessi (spread).

Nel caso di immobili che producono reddito, oltre all'attualizzazione dei flussi di cassa viene capitalizzato il reddito netto non attualizzato dell'ultimo periodo, mediante l'applicazione del tasso di capitalizzazione; tale tasso è frutto di un'indagine di mercato diversificata per singolo segmento e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso quali la situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile e rischio di sfritto), i fattori estrinseci (ubicazione e trend di mercato) e fattori intrinseci (superficie, possibilità di frazionamento, stato manutentivo e fungibilità).

Per quanto riguarda gli strumenti finanziari, il Gruppo valuta il fair value di uno strumento utilizzando il prezzo quotato di quello strumento in un mercato attivo, ove disponibile. Un mercato è attivo quando le operazioni relative all'attività o alla passività si verificano con una frequenza e con volumi sufficienti a fornire informazioni utili per la determinazione del prezzo su base continuativa.

In assenza di un prezzo quotato in un mercato attivo, il Gruppo utilizza tecniche di valutazione massimizzando l'utilizzo di dati di input osservabili e riducendo al minimo l'utilizzo di dati di input non osservabili. La tecnica di valutazione prescelta comprende tutti i fattori che gli operatori di mercato considererebbero nella stima del prezzo della transazione.

2.5 Sintesi dei principali principi contabili

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le

aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita alle varie categorie di beni sono le seguenti:

Fabbricati e costruzioni leggere	dal 1% al 3%
Impianti e macchinari	dal 8% al 15%
Mobili e arredi ufficio	12%
Altri beni	dal 20% al 25%

I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile di immobili, impianti e macchinari è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore recuperabile, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Attività Immateriali

Le attività immateriali acquistate sono iscritte all'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 (Attività immateriali), quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono capitalizzate al valore equo alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate. Le immobilizzazioni immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute. La vita utile delle immobilizzazioni immateriali è valutata come definita o indefinita. Le attività immateriali a vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di *impairment* per valutare la loro recuperabilità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il

periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dal Gruppo, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita definita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

Qui di seguito riiepiloghiamo i principi applicati dal Gruppo per le attività immateriali a vita utile definita:

Software e licenze

Vita utile	Finita
Metodo utilizzato	Software ammortizzato in 3 anni; Licenze ammortizzato in base alla loro durata
Test di congruità per la rilevazione di perdite di valore /test sui valori recuperabili	quando si riscontra un'indicazione di perdita di valore.

Gli utili o le perdite derivanti dall'alienazione di un bene immateriale sono misurati come la differenza fra il ricavo netto di vendita e il valore contabile del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell'alienazione.

L'avviamento derivante dall'acquisizione di società controllate viene valutato al costo al netto delle perdite per riduzione di valore cumulate. Viene sottoposto a test di impairment con cadenza annuale.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono iscritti al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le

aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita a tali beni, sono comprese tra l' 1% e il 3%. I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile degli immobili è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore recuperabile, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Leasing

I beni acquisiti con contratto di leasing finanziario sono iscritti al fair value del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni di leasing e successivamente ammortizzati secondo la loro vita utile. Nel passivo viene iscritto un debito di pari importo, che viene progressivamente ridotto in base al piano di rimborso delle quote di capitale incluse nei canoni contrattualmente previsti.

I canoni di leasing sono ripartiti fra quota capitale e quota interessi, in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

Attività possedute per la vendita

Un'attività non corrente (o un gruppo in dismissione composto da attività e passività) viene classificata come posseduta per la vendita se il suo valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché tramite il suo utilizzo continuato. L'attività o il gruppo in dismissione vengono valutati al minore tra il loro valore contabile e il loro fair value al netto dei costi di vendita. L'eventuale perdita per riduzione di valore di un gruppo in dismissione viene allocata in primo luogo all'avviamento, quindi alle restanti attività e passività in misura proporzionale, ad eccezione di rimanenze, attività finanziarie, attività per imposte differite, benefici per dipendenti, investimenti immobiliari, che continuano ad essere valutate in conformità ai principi contabili del Gruppo. Le perdite per riduzione di valore derivanti dalla classificazione iniziale di

un'attività come posseduta per la vendita e le differenze di valutazione successive sono rilevate nell'utile o perdita dell'esercizio. Le variazioni di valore positive sono rilevate solo fino a concorrenza di eventuali perdite per riduzione di valore cumulate.

Le attività immateriali e gli elementi di immobili, impianti e macchinari classificati come posseduti per la vendita o la distribuzione non sono ammortizzati a partire dalla data in cui vengono classificati come tali. Inoltre, una partecipazione cessa di essere contabilizzata con il metodo del patrimonio netto nel momento in cui viene classificata come posseduta per la vendita o la distribuzione.

Partecipazioni in società collegate

Le partecipazioni del Gruppo in società collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Una collegata è una società su cui il Gruppo esercita un'influenza notevole e che non è classificabile come controllata o partecipazione a controllo congiunto (joint venture).

Pertanto la partecipazione in una società collegata è iscritta nello stato patrimoniale applicando il metodo del patrimonio netto. Dopo l'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo determina se è necessario rilevare eventuali perdite di valore con riferimento alla partecipazione netta del Gruppo nella collegata. Il conto economico riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata. Nel caso in cui una società collegata rilevi rettifiche con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza e ne dà rappresentazione, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto.

La data di chiusura contabile delle collegate è allineata a quella del Gruppo.

Perdita di valore delle attività non finanziarie

Annualmente, ad ogni chiusura di bilancio il Gruppo valuta l'eventuale esistenza di indicatori di perdita di valore delle attività immateriali, degli immobili, impianti e macchinari di proprietà e dei beni in locazione finanziaria. Nel valutare se esistono indicazioni che le attività possano aver subito una perdita di valore si considerano fonti interne ed esterne di informazione. Relativamente alle prime (fonti interne) si considera: l'obsolescenza o il deterioramento fisico dell'attività; se si sono verificati nell'esercizio significativi cambiamenti nell'uso dell'attività; se l'andamento economico dell'attività risulta peggiore di quanto previsto. Relativamente alle fonti esterne, invece, si considera: se i prezzi di mercato delle attività hanno registrato significative flessioni; se vi sono discontinuità tecnologiche o di mercato o normative in grado di ridurre il valore dell'attività.

Indipendentemente dal fatto che vi siano indicazioni interne o esterne di riduzioni di valore, l'avviamento, e le altre eventuali attività immateriali con vita utile indefinita, sono sottoposte a verifica per riduzione di valore almeno una volta all'anno.

In entrambi i casi, verifica annuale del valore contabile dell'avviamento o delle altre attività materiali ed immateriali a vita utile definita in presenza di indicatori di perdita di valore, il Gruppo effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il fair value al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso e viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività non generi flussi finanziari che siano ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività nel qual caso il Gruppo stima il valore recuperabile della più piccola unità generatrice di flussi di cassa largamente indipendenti cui l'attività appartiene. In particolare, poiché l'avviamento non genera flussi finanziari indipendentemente da altre attività o gruppi di attività, la verifica per riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

Se il valore contabile di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore recuperabile. Nel determinare il valore d'uso, il Gruppo sconta al valore attuale i flussi finanziari stimati futuri, utilizzando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività.

Le perdite di valore subite da attività in funzionamento sono rilevate a conto economico nelle categorie di costo coerenti con la funzione dell'attività che ha evidenziato la perdita di valore.

A ogni chiusura di bilancio il Gruppo valuta inoltre l'eventuale esistenza di indicazioni del venir meno (o della riduzione) di perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicazioni esistano, stima il valore recuperabile per determinare l'importo dell'eventuale ripristino di valore. Il valore di un'attività precedentemente svalutata può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti nelle stime utilizzate per determinare il valore recuperabile dell'attività dopo l'ultima rilevazione di una perdita di valore. In tal caso il valore contabile dell'attività viene portato al valore recuperabile, senza tuttavia che il valore così incrementato possa eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato, al netto dell'ammortamento, se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli anni precedenti. Ogni ripristino viene rilevato quale provento a conto economico, tranne quando l'attività è iscritta a un importo rivalutato, caso in cui il ripristino è trattato come una rivalutazione. Dopo che è stato rilevato un ripristino di valore, la quota di ammortamento dell'attività è rettificata nei periodi futuri, al fine di ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile. In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutato può essere ripristinato al valore originario.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore netto di presumibile realizzo. Essendo costituite prevalentemente da unità immobiliari destinate alla vendita, l'individuazione del costo avviene con determinazione specifica per ogni unità.

Il valore netto di presumibile realizzo è costituito dal normale prezzo stimato di vendita dedotti i costi stimati di completamento e i costi stimati per realizzare la vendita.

Qualora necessario, sono inoltre stanziati dei fondi svalutazione per tenere conto del loro presumibile valore di realizzo.

Strumenti finanziari non derivati

Attività e passività finanziarie non derivate

I finanziamenti e i crediti e i titoli di debito emessi sono rilevati nel momento in cui vengono originati. Tutte le altre attività e passività finanziarie sono rilevate inizialmente alla data di negoziazione, cioè quando il Gruppo diventa una parte contrattuale dello strumento finanziario.

Finanziamenti attivi e crediti finanziari

I finanziamenti e crediti sono attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili, che non sono quotati su un mercato attivo. Tali attività sono rilevate inizialmente al fair value, incrementato degli eventuali costi di transazione direttamente attribuibili. Successivamente alla rilevazione iniziale, sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso dell'interesse effettivo.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti commerciali, che generalmente hanno scadenze a 30-90 giorni, sono rilevati al costo ammortizzato e nel caso di perdite di valore sono presentati al netto del fondo svalutazione crediti. Tale accantonamento è effettuato in presenza di evidenza che il Gruppo non sarà in grado di incassare il credito. I crediti inesigibili vengono svalutati al momento della loro individuazione. I crediti per i quali è stato concordato un periodo di pagamento significativamente più esteso rispetto alle normali condizioni commerciali vengono attualizzati usando il metodo del tasso interesse effettivo.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e depositi a breve termine nello stato patrimoniale comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine, in quest'ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i tre mesi, o inferiore.

Al fini del rendiconto finanziario consolidato, le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono rappresentate dalle disponibilità liquide come definite sopra. Sono iscritte al fair value, generalmente coincidente con il valore nominale.

Attività finanziarie valutate al 'Fair Value Through Profit and Loss

Uno strumento finanziario viene classificato come strumento al FVTPL quando è posseduto per negoziazione o è designato come tale al momento della rilevazione iniziale. I costi di transazione attribuibili sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio nel momento in cui sono sostenuti. Gli strumenti finanziari al FVTPL, sono valutati al fair value ed eventuali sue variazioni, che includono anche i dividendi, sono rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Passività finanziarie non derivate

Tutti i finanziamenti sono rilevati inizialmente al fair value del corrispettivo ricevuto al netto degli costi di transazione direttamente attribuibili.

Dopo l'iniziale rilevazione, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso di interesse effettivo.

Passività da aggregazioni aziendali

Qualora, dall'acquisizione di partecipazioni di controllo non totalitarie, emerga una potenziale obbligazione da parte del Gruppo di acquisire le quote delle minoranze attraverso l'esercizio da parte loro di una put option e l'azionista di minoranza gode ancora dei benefici associati alla proprietà dell'investimento, viene contabilizzata una passività calcolata come attualizzazione del valore stimato al momento del suo esercizio, secondo il cosiddetto "present access method", che prevede l'iscrizione della passività a diminuzione delle riserve di patrimonio netto.

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione delle operazioni di copertura (hedge accounting)

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di cambio, di tasso e di variazioni nei prezzi di mercato (principalmente commodity e titoli). Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati sono contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando, all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa, si presume che la copertura sia altamente efficace, l'efficacia può essere attendibilmente misurata e la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

▮ **Fair value hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.

▮ **Cash flow hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata negli Altri utili/(perdite) complessivi. L'utile o la perdita cumulati sono stomati dagli Altri utili/(perdite) complessivi e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico immediatamente. Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti negli Altri utili/(perdite) complessivi, sono rilevati a conto economico in correlazione con la rilevazione degli effetti economici dell'operazione coperta. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi negli Altri utili/(perdite) complessivi sono rilevati immediatamente a conto economico.

▮ **Hedge of a net Investment** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura di un investimento netto in una gestione estera, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata negli Altri utili/(perdite) complessivi. L'utile o la perdita cumulati sono stomati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico alla dismissione dell'attività estera. Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Cancellazione di attività e passività finanziarie

Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- il Gruppo conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- il Gruppo ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria, oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui il Gruppo abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio del Gruppo nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che il Gruppo potrebbe essere tenuto a corrispondere.

Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

Perdite di valore di attività finanziarie

Il Gruppo valuta a ciascuna data di chiusura del bilancio se vi sono evidenze che un'attività finanziaria o gruppo di attività finanziarie ha subito una perdita di valore.

Attività finanziarie valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esiste un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritti al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto sia direttamente, sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita verrà rilevato a conto economico.

Se, in un esercizio successivo, l'entità della perdita di valore si riduce e tale riduzione può essere oggettivamente ricondotta a un evento verificatosi dopo la rilevazione della perdita di valore, il valore precedentemente ridotto può essere ripristinato. Eventuali successivi ripristini di valore sono rilevati a conto economico, nella misura in cui il valore contabile dell'attività non supera il costo ammortizzato alla data del ripristino.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le perdite per riduzione di valore delle attività finanziarie disponibili per la vendita sono rilevate riclassificando l'ammontare della perdita complessiva cumulata nella riserva di valutazione al fair value del patrimonio netto all'utile/(perdita) dell'esercizio. Tale perdita complessiva è pari alla differenza tra il costo di acquisizione, al netto di eventuali rimborsi della quota capitale e dell'ammortamento, e il fair value corrente, dedotta qualsiasi perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Se, in un esercizio successivo, il fair value di un titolo di debito disponibile per la vendita che ha subito una perdita per riduzione di valore aumenta e l'aumento può essere attribuito oggettivamente a un evento intercorso dopo la rilevazione della perdita per riduzione di valore, tale perdita viene ripristinata, rilevando l'effetto nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le perdite per riduzione di valore rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio relative a strumenti rappresentativi di capitale classificati come disponibili per la vendita non sono invece ripristinate con effetti nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Fondi per rischi e oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando il Gruppo deve far fronte un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un esborso finanziario per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando il Gruppo ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, per esempio nel caso di rischi coperti da polizze assicurative, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, nel conto economico è presentato il costo dell'eventuale relativo accantonamento, al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

TFR e altri benefici ai dipendenti

Il TFR, calcolato in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, è attualizzato, ad ogni fine esercizio, in base alla proiezione di ipotesi di evoluzione future specifiche di ogni singola società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati tra le altre componenti del conto economico complessivo. Alcune società del Gruppo hanno attivato piani a contribuzione definita; a eccezione del TFR, non sussistono piani a benefici definiti. I pagamenti relativi a piani a contribuzione definita sono rilevati a conto economico come costi quando sostenuti.

Rilevazione dei ricavi

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo affidabile. I seguenti criteri specifici di rilevazione dei ricavi devono essere rispettati prima dell'imputazione a conto economico:

Vendita di beni

Il ricavo è riconosciuto quando l'impresa ha trasferito all'acquirente tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà del bene.

Prestazione di servizi

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi (intermediazione, gestione patrimoni, facility management e altre prestazioni varie) sono riconosciuti quando sono resi.

Interessi

Sono rilevati come proventi finanziari a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che attualizza esattamente i flussi finanziari futuri attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario al valore contabile netto dell'attività finanziaria).

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari si rilevano a conto economico secondo il criterio della competenza.

Imposte sul reddito**Imposte correnti**

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle in vigore alla data di chiusura di bilancio.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee imponibili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee imponibili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, nel caso in cui il rigiro delle differenze temporanee può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

Le imposte differite attive o anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee deducibili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che le differenze temporanee deducibili si riverseranno nell'immediato futuro e che vi siano adeguati utili fiscali a fronte dei quali le differenze temporanee possano essere utilizzate.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte differite attive non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono,

considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale e alla stessa autorità fiscale.

Imposta sul valore aggiunto

I ricavi, i costi e le attività sono rilevati al netto delle imposte sul valore aggiunto, a eccezione del caso in cui tale imposta applicata all'acquisto di beni o servizi risulti indebitabile, nel qual caso essa viene rilevata come parte del costo di acquisto dell'attività o parte della voce di costo rilevata a conto economico.

L'ammontare netto delle imposte indirette sulle vendite che possono essere recuperate da, o pagate all'erario, è incluso a bilancio nei crediti o debiti diversi, a seconda del segno del saldo.

2.6 Nuovi principi pubblicati ma non ancora adottati

Di seguito sono indicati i nuovi principi, applicabili per gli esercizi che hanno inizio dopo il 1° gennaio 2017 e la cui applicazione anticipata è consentita. Tuttavia, il Gruppo ha deciso di non adottarli anticipatamente per la preparazione del presente bilancio consolidato.

IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti

L'IFRS 15 introduce un unico modello generale per stabilire se, quando e in quale misura rilevare i ricavi. Il principio sostituisce i criteri di rilevazione dei ricavi dello IAS 18 Ricavi, dello IAS 11 Lavori su ordinazione e dell'IFRIC 13 Programmi di fidelizzazione della clientela. Il nuovo principio prevede che i ricavi vengano riconosciuti al trasferimento del controllo di beni o servizi ai clienti per un valore che rifletta il corrispettivo che ci si aspetta di ricevere, seguendo un approccio a 5 steps. Inoltre il principio prevede informativa aggiuntiva sulla natura, ammontare, tempistica e incertezze relative ai ricavi e ai flussi di cassa derivanti dai contratti con i clienti.

L'IFRS 15 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio da o dopo il 1° gennaio 2018. L'adozione anticipata è consentita.

L'impatto dell'adozione di tale principio sul gruppo è attualmente oggetto di analisi ma l'aspettativa è che la parte preponderante dei ricavi continuerà ad essere riconosciuta su basi analoghe a quelle utilizzate attualmente.

IFRS 9 Strumenti finanziaria

L'International Accounting Standards Board ha pubblicato nel luglio 2014 la versione definitiva dell'IFRS 9 Strumenti finanziari.

L'IFRS 9 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2018 o in data successiva. L'adozione anticipata è consentita.

i. Classificazione – Attività finanziarie

L'IFRS 9 introduce nuove disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di business secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.

Il principio classifica le attività finanziarie in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI) e al fair value rilevato nell'utile/(perdita) d'esercizio (FVTPL). Le categorie previste dallo IAS 39, ossia, detenuti fino a scadenza, finanziamenti e crediti e disponibili per la vendita, sono eliminate.

ii. Perdite per riduzione di valore – Attività finanziarie e attività derivanti da contratto

L'IFRS 9 sostituisce il modello della 'perdita sostenuta' ('incurred loss') previsto dallo IAS 39 con un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('expected credit loss' o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderate in base alle probabilità.

Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applicherà alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e per le attività derivanti da contratto.

iii. Classificazione – Passività finanziarie

L'IFRS 9 mantiene in sostanza le disposizioni dello IAS 39 per la classificazione delle passività finanziarie che non sono detenute per finalità di trading o per le quali non venga esercitata la 'fair value option'.

iv. Contabilizzazione delle operazioni di copertura (Hedge accounting)

L'IFRS 9 prevede che il Gruppo si assicuri che le relazioni di hedge accounting siano in linea con gli obiettivi e la propria strategia di gestione del rischio e che applichi, alla valutazione dell'efficacia della copertura, un approccio più qualitativo e previsionale. Inoltre, l'IFRS 9 introduce nuove disposizioni che riequilibrano le relazioni di copertura e vietano l'interruzione volontaria dell'hedge accounting. Secondo il nuovo modello, è possibile che più strategie di gestione del rischio, in particolare quelle che comprendono la copertura di una componente di

rischio (diversa dal rischio di cambio) di un elemento non finanziario, siano idonee ai fini dell'hedge accounting.

Ad oggi il Gruppo non copre tali componenti di rischio.

v. *Informativa di bilancio*

L'IFRS 9 richiede una nuova e approfondita informativa di bilancio, in particolare in merito all'hedge accounting, al rischio di credito e alle perdite attese su crediti.

L'impatto dell'adozione di tale principio sul gruppo è attualmente oggetto di analisi.

IFRS 16 Leasing

L'IFRS 16 sostituisce le attuali disposizioni in materia di leasing, compresi lo IAS 17 Leasing, l'IFRIC 4 Determinare se un accordo contiene un leasing, il SIC-15 Leasing operativo—Incentivi e il SIC-27 La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing.

L'IFRS 16 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o in data successiva. L'adozione anticipata è consentita per le entità che applicano l'IFRS 15 alla data di prima applicazione dell'IFRS 16 o che già lo applicavano.

L'IFRS 16 introduce un unico modello di contabilizzazione del leasing nel bilancio del locatario secondo cui il locatario rileva un'attività che rappresenta il diritto di utilizzo del bene sottostante e una passività che riflette l'obbligazione per il pagamento dei canoni di locazione. Sono previste delle esenzioni all'applicazione dell'IFRS 16 per i leasing a breve termine e per quelli di modico valore. Le modalità di contabilizzazione per il locatore restano simili a quelle previste dal principio attualmente in vigore, ossia il locatore continua a classificare i leasing come operativi o finanziari.

Il Gruppo ha concluso una valutazione preliminare degli effetti potenziali sul bilancio consolidato, ma non ha ancora completato un'analisi più dettagliata. Gli impatti effettivi dell'applicazione dell'IFRS 16 sul bilancio del periodo di prima applicazione dipenderanno dalle condizioni economiche future, compresi il tasso di finanziamento al 1° gennaio 2019, la composizione del portafoglio di leasing del Gruppo a tale data, una più recente valutazione del Gruppo circa l'esercizio o meno delle eventuali opzioni di rinnovo dei leasing e la misura in cui il Gruppo deciderà di avvalersi degli espedienti pratici e delle esenzioni.

Allo stato attuale, l'effetto più significativo che ci si attende consiste nella rilevazione da parte del Gruppo di nuove attività e passività per i leasing operativi.

Inoltre, la natura dei costi relativi ai suddetti leasing muterà quando l'IFRS 16 andrà a sostituire la contabilizzazione a quote costanti dei costi per leasing operativi con l'ammortamento del diritto d'uso e gli oneri finanziari sulle passività di leasing.

Non sono previsti impatti significativi per i leasing finanziari del Gruppo.

Altri principi

Non si prevede che le seguenti modifiche ai principi o alle interpretazioni avranno effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo.

- Annual Improvements to IFRS (cycle 2014-2016) – modifiche all'IFRS 1 e allo IAS 28.
- Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions (Amendments to IFRS 2).
- Transfers of Investment Property (Amendments to IAS 40).
- Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28).
- IFRIC 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration.
- IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments.

3 Altre informazioni

3.1 Acquisto Partecipazioni

Nel corso del primo semestre 2017 IPI S.p.A., già socio unico di IPI Servizi S.r.l. ha preso l'iniziativa di aggregare attorno a sé, società di advisory e management immobiliare, per costituire un soggetto che sia tra i principali operatori del mercato italiano per organizzazione, dimensioni e professionalità, nelle attività di property e project management, advisory, due diligence, valuation, development management indipendente rispetto alle SGR e agli investitori.

In particolare, IPI S.p.A. ha acquisito il controllo, direttamente e/o indirettamente delle società ArcoTecnica S.r.l. ArcoEngineering S.r.l. e Groma S.r.l. per un corrispettivo complessivo di euro 7.342,5 migliaia con l'obiettivo di integrare le loro attività con quelle della controllata IPI Servizi nel Progetto AGIRE (acronimo di ArcoTecnica-Groma-Ipi-Real-Estate) divenuto il "brand" delle società di servizi tecnici per l'immobiliare del Gruppo IPI.

Il costi sostenuti per consulenze legali e di due diligence relativi all'acquisizione delle suddette partecipazioni sono stati complessivamente pari a euro 50 migliaia e sono contabilizzati nei costi per servizi di IPI S.p.A..

Il processo di integrazione commerciale e operativa è iniziato nel corso del 2017 con l'incorporazione di Groma S.r.l. in IPI Servizi S.r.l. e sarà completato nel corso del 2018.

ArcoTecnica S.r.l.

In data 5 maggio 2017 IPI S.p.A. ha acquisito una partecipazione del 70% in ArcoTecnica S.r.l. per euro 1.575 migliaia (l'ex socio unico ATG Group S.r.l. è rimasto titolare di una quota del 30%) ed ha modificato la denominazione sociale in ArcoTecnica S.r.l.- Gruppo IPI.

La società ArcoTecnica S.r.l., costituita in data 2 febbraio 2017, aveva, precedentemente all'acquisto da parte del Gruppo IPI, deliberato un aumento di capitale di euro 90.000 - da euro 10.000 a euro 100.000 - con sovrapprezzo di euro 2.150.000. Tale aumento era stato sottoscritto dal socio unico ATG Group S.r.l. (già ArcoTecnicaGroup S.p.A.) - con effetto dal 1° maggio 2017- mediante conferimento del ramo di azienda costituito dalle divisioni:

- a. "Property, Facility & Retail Management" che opera nel settore della gestione integrata tecnica e amministrativa volta alla valorizzazione di immobili e portafogli immobiliari a destinazione direzionale, commerciale, logistica, ricettivo e residenziale;
- b. "Advisory & Asset Management", che opera nel settore della consulenza strategica ed economico finanziaria in progetti di sviluppo immobiliare ed infrastrutturale e che svolge attività di valutazione e rifunzionalizzazione di distressed assets.

Contestualmente all'acquisto della partecipazione IPI S.p.A. ha stipulato con ATG Group S.r.l. un patto parasociale per la gestione della società nel quale è previsto, tra l'altro, una opzione di acquisto per l'acquirente e una opzione put per il venditore da esercitarsi nel periodo 1 maggio 2019 – 31 dicembre 2020 per un valore minimo attualizzato di euro 602 migliaia.

La società ha contribuito, nel periodo maggio-dicembre 2017 (8 mesi), ai ricavi per servizi del Gruppo IPI per euro 5.886,9 migliaia, al risultato di Gruppo con un EBITDA di euro 87,5 migliaia e con una perdita d'esercizio di euro 148,4 migliaia.

I dati pro-forma della società sull'intero esercizio 2017 sono: Ricavi per euro 8.733 migliaia, EBITDA per euro 104,5 migliaia con un risultato negativo per euro 178,0 migliaia

La seguente tabella riepiloga gli importi delle attività acquisite e delle passività assunte alla data di acquisizione della partecipazione. Dalle analisi effettuate è emerso che la valutazione al fair value delle attività e passività acquisite non si discosta dal valore di libro.

ARCOTECNICA SRL - situazione alla data di acquisizione

(migliaia di euro)	30.04.2017
Immobilizzazioni Materiali	143,4
Immobilizzazioni Immateriali	146,0
Crediti finanziari immobilizzati	314,8
Crediti Commerciali	3.108,4
Altre Attività Correnti	594,6
Altri titoli	2.104,3
Cassa e Banche	479,6
Fondo TFR	(1.170,7)
Debiti commerciali	(1.814,0)
Debiti vs banche a breve e medio termine	(2.425,0)
Altre Passività Correnti	(1.291,1)
Totale attività nette acquisite	190,3

L'avviamento che emerge dall'acquisizione è il seguente:

(migliaia di euro)	
Disponibilità liquide corrisposte	1.575,0
Quota dei terzi fair value	611,2
Fair value delle attività nette acquisite	(190,3)
Avviamento	1.995,9

La quota di terzi è stata valorizzata al fair value, come consentito dal IFRS 3.

L'avviamento derivante dall'acquisizione si riferisce principalmente alle competenze e alle conoscenze tecniche del personale di Arcotecnica e alle sinergie che si prevedono di ottenere dall'integrazione della società acquisita nel settore dei servizi tecnici per l'immobiliare del Gruppo IPI.

ArcoEngineering S.r.l.

In data 5 maggio 2017 ISI S.r.l. (società controllata da IPI S.p.A.) ha acquisito una partecipazione del 70% in ArcoEngineering S.r.l., per euro 2.467,5 migliaia, (l'ex socio unico ATG Group S.r.l. è rimasto titolare di una quota del 30%) e ha modificato la denominazione sociale in ArcoEngineering S.r.l.- Gruppo IPI.

Contestualmente all'acquisto della partecipazione ISI S.r.l. ha stipulato con ATG Group S.r.l. un patto parasociale per la gestione della società nel quale è previsto, tra l'altro, una opzione di acquisto per l'acquirente e una opzione put per il venditore da esercitarsi nel periodo 1 maggio 2019 – 31 dicembre 2020 per un valore minimo attualizzato di euro 949 migliaia.

La società acquisita ha sviluppato competenze specifiche nella pianificazione e nella progettazione impiantistica e strutturale, nella direzione e nel controllo dei cantieri edili, due diligence, project management, pilotage, competenze acquisite dai professionisti che vi

collaborano dal 1979 ad oggi e che il Gruppo IPI utilizzerà per garantire valore aggiunto all'offerta dei servizi immobiliari.

La società ha contribuito, nel periodo maggio-dicembre 2017 (8 mesi), ai ricavi per servizi del Gruppo IPI per euro 1.865,6 migliaia e al risultato di Gruppo con un EBITDA di euro 101,3 migliaia e con un utile di euro 62,8 migliaia.

I dati pro-forma della società per l'intero esercizio 2017 sono: Ricavi di euro 2.882,8 migliaia, EBITDA di euro 202,2 migliaia con un risultato positivo di euro 131,4 migliaia

La seguente tabella riepiloga gli importi delle attività acquisite e delle passività assunte alla data di acquisizione della partecipazione. Dalle analisi effettuate è emerso che la valutazione al fair value delle attività e passività acquisite non si discosta dal valore di libro.

ARCOENGINEERING SRL - situazione alla data di acquisizione

(migliaia di euro)	30.04.2017
Immobilizzazioni Materiali	29,9
Immobilizzazioni Immateriali	8,1
Crediti finanziari immobilizzati	7,5
Crediti Commerciali	1.506,0
Altre Attività Correnti	123,5
Cassa e Banche	505,6
Fondo TFR	(182,1)
Debiti commerciali	(291,8)
Debiti per consolidato fiscale e IVA di Gruppo	(181,0)
Debiti vs banche a breve e medio termine	(354,1)
Altre Passività Correnti	(313,6)
Totale attività nette acquisite	858,0

L'avviamento che emerge dall'acquisizione è il seguente:

(migliaia di euro)	
Disponibilità liquide corrisposte	2.515,5
Quota dei terzi al 30% net asset	257,4
Fair value delle attività nette acquisite	(858,0)
Avviamento	1.914,9

La quota di terzi è pari all'interessenza di questi nel valore netto degli importi rilevati delle attività identificabili acquisite e delle passività assunte, come consentito dal IFRS 3.

L'avviamento derivante dall'acquisizione si riferisce principalmente alle competenze e alle conoscenze tecniche del personale di Arcoengineering e alle sinergie che si prevedono di ottenere dall'integrazione della società acquisita nel settore dei servizi tecnico-professionali per l'immobiliare del Gruppo IPI.

Groma S.r.l.

In data 1 giugno 2017 IPI S.p.A. ha acquisito una partecipazione del 70% di Groma S.r.l. per euro 3.300 migliaia, società costituita a Roma nel 1987 su iniziativa della Cassa di Previdenza e Assistenza dei Geometri (CIPAGLP) che ha mantenuto una partecipazione del 30%.

Nel corso degli anni Groma ha sviluppato un'organizzazione con competenze elevate per la gestione di patrimoni immobiliari attraverso strumenti e applicazioni informatiche innovative. La piattaforma informatica progettata e sviluppata *in house*, frutto dell'esperienza in oltre venti anni di gestione integrata degli immobili, è lo strumento che qualifica Groma nei confronti dei competitors.

Contestualmente all'acquisto della partecipazione IPI S.p.A. ha stipulato con CIPAGLP un patto parasociale per la gestione della società nel quale è previsto, tra l'altro, un diritto di prelazione di acquisto per l'acquirente e una opzione put per il venditore da esercitarsi nel periodo 1 giugno 2017 – 31 dicembre 2019 per un valore minimo attualizzato di euro 1.251 migliaia.

Il 13 dicembre 2017 IPI Servizi s.r.l. - attraverso un aumento di capitale di euro 5.274.993 - ha fuso per incorporazione Groma s.r.l. con efficacia giuridica a partire dal 31 dicembre 2017 e con retroattività contabile e fiscale a far data dal 1° giugno 2017, assumendo altresì da tale data la denominazione sociale di AGIRE S.r.l.

A seguito della predetta operazione di fusione a fine esercizio 2017 IPI S.p.A. è titolare di una quota di euro 5.992.495 pari al 79,11% del capitale sociale e CIPAGLP, ex socio di controllo, è titolare di una quota di euro 1.582.498 pari al 20,89% del capitale sociale. Ai fini della contabilizzazione dell'acquisizione, l'operazione di fusione, già prevista in sede di patto parasociale sottoscritto contestualmente al contratto di acquisto, è stata valutata unitariamente al contratto di acquisto come unico accordo tra le parti.

Groma ha contribuito, nel periodo giugno-dicembre 2017 (7 mesi), ai ricavi per servizi del Gruppo IPI per euro 3.556,6 migliaia e al risultato di Gruppo con un EBITDA di euro 754,0 migliaia e con un utile ante imposte di euro 366,1 migliaia.

I dati pro-forma della società per l'intero esercizio 2017 sono: Ricavi di euro 6.055,6 migliaia, EBITDA di euro 202,2 migliaia con un risultato positivo ante imposte di euro 1.067,7 migliaia.

La seguente tabella riepiloga gli importi delle attività acquisite e delle passività assunte alla data di acquisizione della partecipazione. Dalle analisi effettuate è emerso che la valutazione al fair value delle attività e passività acquisite non si discosta dal valore di libro.

GROMA SRL - situazione alla data di acquisizione

(migliaia di euro)	31.05.2017
Immobilizzazioni Materiali	76,0
Immobilizzazioni Immateriali	1.150,6
Crediti Commerciali	2.548,4
Altre Attività Correnti	370,6
Cassa e Banche	202,2
Fondo TFR	(775,9)
Debiti commerciali	(906,5)
Altre Passività Correnti	(538,7)
Totale attività nette acquisite	2.126,7

L'avviamento che emerge dall'acquisizione è il seguente:

(migliaia di euro)	
Disponibilità liquide corrisposte	3.300,0
Strumenti di capitale	795,8
Quota dei terzi al 30% net asset	638,0
Fair value delle attività nette acquisite	(2.126,7)
Avviamento	2.607,1

La quota di terzi è pari all'interessenza di questi nel valore netto degli importi rilevati delle attività identificabili acquisite e delle passività assunte, come consentito dal IFRS 3.

L'avviamento derivante dall'acquisizione si riferisce principalmente alle competenze e alle conoscenze tecniche del personale di Groma e alle sinergie che si prevedono di ottenere dall'integrazione della società acquisita nel settore dei servizi tecnico-professionali per l'immobiliare del Gruppo IPI.

3.1 Partecipazione di terzi

La seguente tabella riporta le informazioni dei soci terzi in ognuna delle tre società controllate, prima delle eliminazioni infragruppo:

31 dicembre 2017				
(migliaia di euro)	Arcotecnica	Arco Engineering	AGIRE	
Terzi % possesso	30%	30%	20,89%	
Attivo Immobilizzato	4.038,6	30,6	3.859,1	
Attivo Corrente	3.373,0	2.066,6	6.844,0	
Passivo Immobilizzato	(1.114,5)	(190,7)	(1.214,3)	
Passivo Corrente	(4.125,5)	(967,2)	(2.089,0)	
Patrimonio Netto	2.101,6	939,3	7.399,8	
Patrimonio Netto attribuibile a Terzi	630,5	281,8	1.545,8	
Ricavi	5.886,9	2.882,8	6.479,5	
Risultato d'esercizio	(148,4)	131,4	(219,4)	
Risultato d'esercizio di competenza di Terzi	(44,5)	71,1	(45,8)	
Cash flow da attività operative	903,9	(90,6)	(1.597,7)	
Cash flow da attività di investimento	(3.691,8)	25,4	(4.396,0)	
Cash flow da attività finanziarie	3.132,9	43	6.862,4	
Aumento (decremento) di cassa	345,0*	(22,2)	868,7	

Data di ingresso dei soci Terzi nel Gruppo IPI	da 1 mag 2017	da 1 mag 2017	da 1 giu 2017
--	---------------	---------------	---------------

3.3 Settori operativi

IPi è un Gruppo che svolge l'attività immobiliare, sia per conto terzi sia per il patrimonio immobiliare di proprietà, attraverso le seguenti linee di business:

- » **Vendita e locazione** del patrimonio immobiliare di proprietà;
- » **Consulenza, gestione e valorizzazione** di immobili
- » **Intermediazione immobiliare e creditizia**;
- » **Gestione degli alberghi** di proprietà facenti parte del complesso del Lingotto (TO);

Nella tabella i dati economico-patrimoniali delle linee di business relativi al 2017.

Stato Patrimoniale	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/ Scritture	Consolidato
Attività	308.804.062	20.240.579	4.223.164	30.231.364	445.589.169	-138.965.193	309.894.060
Passività	292.348.602	12.801.216	1.221.745	30.231.364	338.602.927	-111.295.798	225.307.129
Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/ Scritture	Consolidato
Ricavi	15.971.998	14.393.860	4.058.288	12.065.918	46.479.863	-4.348.308	42.131.555
Intragruppo	804.898	3.085.871	574.491	82.048	4.348.308		
terzi	15.167.000	11.307.789	3.483.797	11.972.068	42.131.555		
Risultato Operativo Lordo	2.144.250	659.735	75.383	2.829.853	5.668.261	-2.981.503	2.626.756
Ammortamenti	1.108.476	756.340	42.282	781.752	2.668.850	19.290	-2.688.141
Proventi finanziari	6.184.881	67.529	39.554	18.093	5.320.058	-1.443.228	3.876.230
Oneri Finanziari	9.078.614	26.867	4	241.154	10.245.839	-3.219.639	-6.026.200
Risultato ante imposte	-3.747.959	-156.144	72.652	1.846.880	-1.986.378	-1.124.235	-3.110.755
Imposte sul reddito							3.682.478
Utile (Perdita) di periodo							561.723

Nella tabella i dati economico-patrimoniali delle linee di business relativi al 2016.

Stato Patrimoniale	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/ Scritture	Consolidato
Attività	422.328.752	2.399.383	3.856.447	28.189.416	457.773.007	(143.475.833)	314.297.174
Passività	321.816.867	1.617.425	1.118.392	13.810.356	338.353.040	(107.489.974)	230.873.066
Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/ Scritture	Consolidato
Ricavi	130.355.975	2.411.254	2.584.070	12.202.102	147.553.410	-3.096.797	144.456.613
Intragruppo	1.245.873	1.504.184	303.760	43.000	3.096.797		
terzi	129.110.102	907.080	2.280.310	12.159.102	144.456.613		
Risultato Operativo Lordo	51.723.841	48.493	(591.531)	1.806.127	52.776.931	3.368.078	56.083.009
Ammortamenti	(1.202.979)	(359)	(54.253)	(710.901)	(1.968.492)	(96.125)	(2.054.621)
Proventi finanziari	2.003.598	6.036	26.959	100.961	2.137.552	(1.422.143)	715.409
Oneri Finanziari	11.962.455	17	805	335.807	12.299.085	(1.327.000)	(10.972.085)
Risultato ante imposte	42.967.981	54.870	(311.120)	2.312.132	44.523.864	3.357.060	43.771.712
Imposte sul reddito							(2.286.317)
Utile (Perdita) di periodo							41.485.395

Clienti rilevanti

Non sono presenti Clienti che hanno avuto ricavi superiori al 10% del totale del totale del consolidato. L'unica eccezione è rappresentata dalla vendita degli immobili ma che non determina alcun rischio Cliente in quanto l'unicità della transazione e la rilevanza dell'importo sono impliciti nell'attività di vendita immobiliare.

3.4 Leasing operativi

Impegni finanziari al 31.12.2017			
	TOTALE PASSIVO		TOTALE ATTIVO
Locazioni dove si svolge attività	2.727.681,17	Locazioni attive	21.793.906,00
entro 12 mesi	845.069,31		5.820.168,00
oltre 12 mesi	1.859.761,86		12.228.774,00
oltre 5 anni	22.830,00		3.744.964,00
Locazione autoveicoli	167.204,01		
entro 12 mesi	72.822,35		
oltre 12 mesi	94.381,66		
oltre 5 anni	0,00		
Altri noleggi	479.907,86		
entro 12 mesi	172.222,60		
oltre 12 mesi	307.685,26		
oltre 5 anni	0,00		
TOTALE	3.374.793,03		21.793.906,00

3.5 Stagionalità

I ricavi generati nel corso dell'anno dalle diverse attività operative del gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle vendite o delle prestazioni.

4. ATTIVITA' IMMATERIALI

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.17
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121	-	-	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	2.112	1.200	-	-	-	3.312
Avviamenti	-	6.518	-	-	-	6.518
Altre	555	250	-	-	-	805
Valore lordo attività immateriali	3.788	7.968	-	-	-	11.756
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	-	-	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(2.112)	-	-	-	(364)	(2.476)
Altre	(525)	-	-	-	(60)	(585)
Fondo ammortamento attività immateriali	(3.758)	-	-	-	(424)	(4.182)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	-	1.200	-	-	(364)	836
Avviamento	-	6.518	-	-	-	6.518
Altre	30	250	-	-	(60)	220
Valore netto attività immateriali	30	7.968	-	-	(424)	7.574

Le attività immateriali sono costituite per la maggior parte da avviamento e licenze software, generatesi in seguito alle acquisizioni operate nell'esercizio, e non includono attività generate internamente.

Nel corso del 2017 è stata acquisita una partecipazione di maggioranza (70%) nelle società Arcoecnica S.r.l., Arcoengineering S.r.l. (tramite la ISI S.r.l.) e Groma S.r.l., quest'ultima poi fusa per incorporazione in IPI Servizi S.r.l. dando vita al nuovo soggetto Agire S.r.l.. Ad oggi le stesse Arcoecnica S.r.l., Arcoengineering S.r.l. e Agire S.r.l. costituiscono a tutti gli effetti una Cash Generating Unit – CGU, operativa nell'intera filiera dei servizi immobiliari, in quanto tali società generano flussi finanziari autonomi rispetto alle altre attività societarie (vedi IAS 36) alla quale è stato allocato tutto l'avviamento ai fini dell'effettuazione del test di impairment.

Il valore recuperabile della CGU in oggetto è determinato tramite il suo valore d'uso, ottenuto attraverso la stima dei flussi finanziari futuri in entrata e in uscita che deriveranno dall'uso continuativo della CGU (EBITDA) e dalla sua dismissione finale (Terminal Value) e dal tasso di attualizzazione (WACC) appropriato ai flussi finanziari futuri in entrata e in uscita. Dal confronto tra valore contabile e valore d'uso della CGU è possibile determinare l'eventuale perdita di valore della stessa.

Le principali assunzioni adottate nella stima del valore d'uso sono le seguenti:

<i>in percentuale</i>	2017
Tasso di attualizzazione (WACC lordo)	10,43
Tasso di crescita EBITDA (media orizzonte temporale 5 anni)	0,00
Tasso di crescita Terminal Value (g)	0,00

Il tasso di sconto WACC è una misura lordo tasse basata sul tasso di rendimento dei titoli di stato italiani con scadenza decennale (BTP 10 anni) e sul tasso di rendimento dell'equity determinato sulla base del rischio medio di mercato e del rischio specifico della CGU.

Nel modello DCF sono stati utilizzati cinque anni di flussi di cassa nei quali è stato prudenzialmente ipotizzato un EBITDA costante, così come, ugualmente prudenzialmente, si è assunto un tasso di crescita (g) pari a zero anche al fine della stima del Terminal Value (TV).

Il valore recuperabile stimato per la CGU supera in modo significativo il valore contabile; la direzione ritiene che la eventuale variazione dei parametri chiave utilizzati nel calcolo (WACC ed EBITDA) nell'ambito di un range ragionevolmente prevedibile non sia in grado di fare scendere il valore recuperabile al di sotto del valore contabile.

5. ATTIVITA' MATERIALI

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortam.	31.12.17
Terreni	15.826	-	-	-	-	15.826
Fabbricati	28.095	-	-	-	-	28.095
Migliorie su fabbricati	243	21	-	-	-	264
Impianti e macchinari	1.517	-	-	-	-	1.517
Arredi Hotel	1.056	-	-	-	-	1.056
Attrezzature	490	-	-	-	-	490
Altri beni	7.274	3.588	-	-	-	10.862
Valore lordo attività materiali	54.501	3.609	-	-	-	58.110
Fabbricati	(5.436)	-	-	-	(468)	(5.904)
Migliorie su fabbricati	(243)	-	-	-	(4)	(247)
Impianti e macchinari	(540)	-	-	-	(182)	(728)
Arredi Hotel	(1.056)	-	-	-	-	(1.056)
Attrezzature	(463)	-	-	-	(19)	(482)
Altri beni	(4.585)	-	-	-	(500)	(5.085)
Fondo ammortamento attività materiali	(12.329)	-	-	-	(1.173)	(13.502)
Terreni	15.826	-	-	-	-	15.826
Fabbricati	22.659	-	-	-	(468)	22.191
Migliorie su fabbricati	-	21	-	-	(4)	17
Impianti e macchinari	972	-	-	-	(182)	790
Arredi Hotel	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	27	-	-	-	(19)	8
Altri beni	2.689	3.588	-	-	(500)	5.777
Valore netto attività materiali	42.173	3.609	-	-	(1.173)	44.609

Gli incrementi del periodo si riferiscono principalmente ai lavori svolti per il rebranding del Tech.

Alla data di riferimento del bilancio non vi sono indicazioni che le attività materiali possano aver subito una riduzione di valore.

Le voci terreni e fabbricati includono gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.), un albergo di 142 camere e un albergo di 240 camere della Lingotto Hotels S.r.l.,

nonché i parcheggi (oltre 3.500 posti auto coperti e scoperti) della Lingotto Parking S.r.l. situati nel complesso del Lingotto in Torino:

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortam.	31.12.17
Albergo (Lingotto Tech)	5.769					5.769
Albergo (Lingotto)	8.107					8.107
Parcheggi	1.268					1.268
Uffici a utilizzo gruppo	637					637
Magazzini a utilizzo gruppo	45					45
Totale terreni	15.826	-	-	-	-	15.826
Albergo (Lingotto Tech)	8.392				(151)	8.241
Albergo (Lingotto)	11.576				(236)	11.340
Parcheggi	1.733				(61)	1.672
Uffici a utilizzo gruppo	891				(19)	872
Magazzini a utilizzo gruppo	67				(1)	66
Totale fabbricati (valore netto contab)	22.659	-	-	-	(468)	22.191
Albergo (Lingotto Tech)	14.161	-	-	-	(151)	14.010
Albergo (Lingotto)	19.683	-	-	-	(236)	19.447
Parcheggi	3.001	-	-	-	(61)	2.940
Uffici a utilizzo gruppo	1.527	-	-	-	(19)	1.508
Magazzini a utilizzo gruppo	112	-	-	-	(1)	111
Totale terreni e fabbricati	38.485	-	-	-	(468)	38.017

5.2 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamen	31.12.17
Terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
Fabbricati	51.771	-	-	-	-	51.771
Valore lordo attività materiali	80.344	-	-	-	-	80.344
Fabbricati	(11.130)	-	-	-	(1.091)	(12.221)
Fondo ammort. attività materiali	(11.130)	-	-	-	(1.091)	(12.221)
Terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
Fabbricati	40.640	-	-	-	(1.091)	39.549
Valore netto attività materiali	69.213	-	-	-	(1.091)	68.122

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamen	31.12.17
uffici uso terzi	27.572	-	-	-	-	27.572
magazzini uso terzi	980	-	-	-	-	980
Totale terreni	28.552	-	-	-	-	28.552
uffici uso terzi	40.108	-	-	-	(1.080)	39.028
magazzini uso terzi	553	-	-	-	(11)	542
Totale fabbricati (valore netto contab)	40.661	-	-	-	(1.091)	39.570
uffici uso terzi	67.680	-	-	-	(1.080)	66.600
magazzini uso terzi	1.533	-	-	-	(11)	1.522
Totale terreni e fabbricati	69.213	-	-	-	(1.091)	68.122

Sono gli uffici del complesso Lingotto in Torino.

Il fair value del complesso "Lingotto" che include i parcheggi, gli uffici e magazzini utilizzati dal Gruppo (iscritti alla voce "immobili, impianti e macchinari di proprietà vedi nota 5.1), nonché gli uffici e magazzini a utilizzo terzi (iscritti alla voce "investimenti immobiliari- immobili di proprietà) risultante dalla valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2017 è risultato superiore al valore di bilancio di tali unità immobiliari. Si rimanda al paragrafo 2.4 per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del fair value.

Si segnala che tutti gli immobili di proprietà sopra descritti sono stati costituiti in garanzia ipotecaria del mutuo quindicennale di originari 100 milioni accordato dal Banco Popolare (Uffici, Parcheggi e Albergo Lingotto tech) e del mutuo decennale, sottoscritto nel 2016, di 12 milioni accordato dalla Banca Popolare di Milano (Albergo Lingotto). Al 31.12.2017 il valore residuo di tali debiti è pari a 79 milioni di euro (al 31.12.2016 88 milioni).

6. PARTECIPAZIONI

6.1 Partecipazioni in altre società

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Svalutazioni	Decrementi	31.12.17
Gestloto 6 Soc. Consortile in liquidazione	-	-	-	-	-
Consorzio Parco Industriale di Villastellone	-	-	-	-	-
Totale partecipazioni in società collegate	-	-	-	-	-
(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi		Decrementi	31.12.17
Consorzio Sirio	-	-		-	-
Polaris	1	-		-	1
Consorzio Lingotto	3	-		-	3
Eurocons S.c.a.r.l.	-	-		-	-
Torino Convention Bureau	1	-		-	1
Turismo Torino	1	-		-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	6	-		-	6
Totale partecipazioni	6	-		-	6

Le partecipazioni sono costituite prevalentemente da quote minoritarie in consorzi. Le partecipazioni indicate senza importo risultano in essere ma non raggiungono l'arrotondamento a mille euro.

7. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Depositi cauzionali	80	82	(2)
Totale crediti vari non correnti	80	82	(2)

8. ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE

La fiscalità differita è relativa a interessi non dedotti in esercizi passati per €0,9 milioni, perdite fiscali pregresse per €6,0 milioni, derivati di copertura per €1,9 milioni e agli altri effetti fiscali differiti sulle scritture di consolidamento negativi per € 2,5 milioni. La variazione dell'esercizio è per la maggior parte dovuta al riconoscimento di una parte degli interessi non dedotti e delle perdite fiscali pregresse, precedentemente non riconosciute, calcolate entro il limite degli imponibili futuri prevedibili a oggi. Non sono rilevate attività per imposte anticipate relative a differenze temporanee deducibili pari a circa 29,1 milioni e perdite pregresse pari a circa 18 milioni di euro che non hanno data di scadenza.

9. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Materie di consumo	80	80	-
Immobili	142.572	145.728	(3.156)
Lavori in corso	-	-	-
Totale rimanenze	142.652	145.808	(3.156)

Le variazioni del 2017 sono state date dalla vendita di alcune unità immobiliari a Milano in Corso Magenta e in via Manzoni, agli incrementi di alcuni immobili per lavori effettuati ed alla svalutazione degli immobili di Padova e di Milano Corso Magenta e Via Manzoni.

Di seguito l'elenco degli immobili con la superficie e distribuzione nel territorio :

Città	Indirizzo	31.12.2017 S.L.P. in mq	31.12.2016 S.L.P. in mq
Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.129	2.282
Milano	via Manzoni 44	2.358	2.666
Bologna	via Darwin	20.669	20.669
Firenze	via Campofiore	4.800	4.800
Padova	via Uragnay	5.800	5.800
Venezia Marghera	via Branaadi	10.400	10.400
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200	12.200
Pavia	ex Sola	28.600	28.600
Villastellone (TO)	via Savona	41.000	41.000
Genova	via P.Chiesa	3.600	3.600
Torino	via Pianezza	10.400	10.400
Torino	via Lagrange	406	406
Torino	Palazzo 900	7.500	7.500
Torino - posti auto	via Pr. Amadeo 12	70	70
Napoli	via Brezzi	4.150	4.150

La valutazione degli immobili ai fini della stima del valore netto di realizzo è predisposta da esperti valutatori interni, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

Gli immobili di Padova e Venezia sono posseduti con contratti di locazione finanziaria.

La suddivisione del debito verso le società di leasing è rappresentata come segue:

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2017			31 dicembre 2016		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	14.559	11.765	2.794	14.440	13.098	1.342
Leasing immobile Padova	7.785	6.300	1.485	7.736	7.017	719
Leasing casse parcheggi	45	44	1	99	91	8
Totale	22.389	18.109	4.280	22.275	20.206	2.069
Ratci			-		213	213
Totale debiti		18.109	4.280		20.419	2.282
Passività non correnti		17.108			18.541	
Passività correnti		1.001			1.878	
Totale debiti		18.109			20.419	
Entro 1 anno	1.755	1.011	744	2.289	1.665	624
Tra 1 e 5 anni	6.800	4.255	2.545	19.986	18.541	1.445
Oltre 5 anni	13.834	12.843	991	-	-	-
Totale	22.389	18.109	4.280	22.275	20.206	2.069

Alla data del 31.12.2017 sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui, i seguenti immobili: Bologna, Milano, (Corso Magenta, Manzoni 44), Pavia e Torino via Pianezza. Sono gravati da ipoteca a favore degli obbligazionisti i seguenti immobili: Firenze, Marettino e Genova. Sono gravati da ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brece e Torino via Amedeo.

Si sono svalutati alcuni immobili per un totale di 2 milioni; tale valore è classificato nella Variazione delle rimanenze nel conto economico.

Si segnala che tra le rimanenze di magazzino sono presenti immobili per un valore di circa 135 milioni di euro la cui vendita, al fine di ottenere una loro migliore valorizzazione, avverrà presumibilmente oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

10. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Crediti verso clienti terzi	13.230	4.558	8.672
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.597)	(1.414)	(183)
Totale crediti verso terzi	11.633	3.144	8.489
Crediti verso clienti correlate		61	(61)
Totale crediti verso correlate	-	61	(61)
Totale crediti commerciali	11.633	3.205	8.428

Al 31 dicembre i crediti commerciali hanno generalmente scadenza a 30-90 giorni.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16
Saldo inizio esercizio	1.414	1.380
Accantonamenti	183	36
Utilizzi nell'esercizio		(2)
Rilascio		-
Saldo fine esercizio	1.597	1.414

10.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016 sono scadenziali come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Totale crediti a scadere	10.384	1.354	9.030
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	825	756	69
Scaduti da 60 a 90 giorni	251	321	(70)
Scaduti da 90 a 120 giorni	170	217	(47)
Scaduti da oltre 120 giorni	1.600	1.971	(371)
Totale crediti scaduti	2.846	3.265	(419)
Totale crediti commerciali verso terzi	13.230	4.619	8.611

11. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	175	954	(779)
IVA	175	1.127	(952)
Crediti vs. Agenzia Entrate	5.041	5.041	-
Altri crediti vs. erario	294	411	(117)
Totale crediti tributari	5.685	7.533	(1.848)
Istituti previdenziali	25	22	3
Anticipi a fornitori	832	98	734
Altri	490	178	312
Totale crediti diversi	1.347	298	1.049
Totale ratei e risconti attivi	327	306	21
Totale crediti vari e altre attività correnti	7.359	8.137	(778)

Si ricorda che nel 2011 si è provveduto a iscrivere, tra i crediti tributari, l'intero importo delle cartelle di pagamento ricevute dall'Agenzia delle Entrate negli esercizi 2010 e 2011 connesse ad accertamenti IRES per gli anni 2005 e 2006 in contenzioso. A fronte di tale credito la società

iscrive un debito di pari importo tra i debiti tributari ed un fondo rischi, rappresentativo della valutazione del rischio di soccombenza. Inoltre contabilizza a crediti le rate via via pagate.

12. TITOLI DIVERSI DALLE PARTECIPAZIONI

I titoli posseduti per la negoziazione possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Ishares Barcap Emerg Mkt Local	228	-	228
Ishares Glob Hig Yld Corp Bond	283	-	283
Ishares Market Iboxx Euro High	327	-	327
QF Mediolanum Re A	29	-	29
Novare	1.600	-	1.600
Warrant Novare 2017 2020	131	-	131
Gestielle Ced MULTH	250	-	250
Gestielle Ced MULTA	800	-	800
Gestielle Ced Dual P	710	-	710
Totale crediti finanziari correnti	4.358	-	4.358

13. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

I movimenti relativi ai crediti finanziari correnti possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	Svalutazione	31.12.17
IntesaSanpaolo (liquidità pignorata)	1.304	-	(1.304)			-
Altri crediti		350				350
Totale crediti finanziari verso collegate	1.304	350	(1.304)			350
Totale crediti finanziari correnti	1.304	350	(1.304)			350

La variazione è relativa alla definizione di un contenzioso che ha permesso di liberare la liquidità a garanzia. L'incremento della voce "Altri crediti" è dovuto, per la quasi totalità, a un'assicurazione Ina stipulata dalla società acquisita Arcotecnica S.r.l. collegata al Tfr di alcuni dipendenti.

14. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Depositi bancari e postali	15.450	42.213	(26.763)
Denaro e valori in cassa	76	56	20
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	15.526	42.269	(26.743)

Il decremento deriva dai flussi generati dall'attività ordinaria, dagli acquisti di quote societarie e dai rimborsi dei finanziamenti.

Le quote verso parti correlate accoglie il saldo del conto di Directa

I depositi bancari a breve sono stati remunerati a tassi tra 0% e il 2%.

15. PATRIMONIO NETTO

La composizione e le variazioni intervenute nella consistenza del Patrimonio Netto sono riassunte nel prospetto di variazione del patrimonio netto consolidata esposto precedentemente.

CAPITALE SOCIALE

(valori in euro)	2017	2016
Azioni ordinarie	82.078.066	82.078.066

La Società non ha in essere alcun piano di stock option.

RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI

E' stata tutta utilizzata per la copertura delle perdite negli anni precedenti

RISERVA LEGALE

E' Riserva disponibile per la copertura di perdite d'esercizio.

ALTRE RISERVE

Includono la riserva di consolidamento, che evidenzia gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalle operazioni di consolidamento tipicamente per omogeneizzazione delle poste dei bilanci delle società consolidate ai criteri di gruppo, per lo storno degli utili infragruppo non realizzati e per l'elisione delle partecipazioni contro il loro patrimonio netto.

UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO

Le perdite portate a nuovo sono diminuite in seguito alla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente.

RISERVA COPERTURA FLUSSI DI CASSA

Accoglie la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati in accordo con quanto previsto dallo IAS 39.

16. PASSIVITA' FINANZIARIE**16.1 Debiti finanziari non correnti**

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.17
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo termine	1.180			(219)	961
Banco Popolare pool (scad. 30/11/2030)	68.401			(2.105)	66.296
Banco Popolare ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2031)	21.639			(731)	20.908
Veneto Banca (scadenza 31/03/2021)	-				-
Veneto Banca (scadenza 31/03/2027)	7.454			(655)	6.799
Cassa di Risparmio di BRA (scadenza 30/06/2018)	54			(54)	-
Banca Popolare di Milano (scadenza 31/12/2020)	607			(202)	405
Banca Popolare di Milano (scadenza 31/12/2020)	4.447			(456)	3.991
Banca Popolare di Milano (scadenza 31/12/2020)	6.228			(640)	5.588
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	5.232		(1.412)	(547)	3.273
Pacifico Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	16.957			(2.795)	14.162
Intesa San Paolo (scad. 31/12/2018)	717			(717)	-
Intesa San Paolo (scad. 31/12/2022)	9.800			(100)	9.700
Unicredit (scad. 31/12/2019)	320			(160)	160
Unicredit (PI01 scad. 31/12/2020)		3.000			3.000
Banca Alpi Marittime (l'Hot scad. 19/10/2022)		1.548			1.548
Monte dei Paschi di Siena (AEG)		71			71
Strumenti derivati Banco Popolare (scad. 31/12/2031)	221	510			731
Strumenti derivati Banca Intermobiliare	-				-
Strumenti derivati Banco Popolare (scad. 30/11/2030)	7.514		(373)		7.141
Totale debiti finanziari non correnti	150.771	5.129	(1.785)	(9.381)	144.734

La voce si decrementa per la riclassifica nei Debiti finanziari correnti delle quote in scadenza nei prossimi 12 mesi, per la variazione del fair value degli strumenti derivati di copertura e per il rimborso parziale del debito verso la Banca Popolare di Sondrio relativo alla vendita di un appartamento.

Gli incrementi sono relativi, oltre che alla variazione del fair value degli strumenti derivati di copertura, al finanziamento che l'Hotel ha ottenuto per i lavori relativi al cambio di marchio e per quelli rivenienti dalle acquisizioni.

Di seguito alcuni elementi di dettaglio relativi ai principali debiti finanziari in essere.

Il prestito obbligazionario scade il 10 aprile 2021, ha un tasso del 7% ed è garantito nel rimborso del capitale da ipoteca su tre immobili e da una fediussione bancaria il pagamento di due cedole (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com). Nel corso del 2017 IPI ha provveduto alla restituzione della prima trancia pari al 10%.

Il Mutuo con Banco Popolare (scadenza 30.11.2030 ridefinita nel 2017), per il quale sono stati dati in garanzia gli immobili di proprietà facenti parte del complesso Multifunzionale Lingotto, è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il mutuo di 30 milioni di euro del Banco Popolare (già Credito Bergamasco) è rimborsabile in 15 anni (scadenza 31.12.2031 ridefinita nel 2017) con in garanzia l'immobile di Bologna.

Per un migliore servizio del debito il 5 dicembre 2017 e il 20 dicembre 2017 sono stati modificati i piani di ammortamento dei due finanziamenti in essere con Il Banco BPM rispettivamente in capo a IPI e ISI per un residuo debito bancario pari a Euro 68.863.135,64 e Euro 22.020.666,81. La scadenza dei piani è stata spostata rispettivamente dal 30.11.2025 al 30.11.2030 con un bullet di Euro 37.991.847,75 e dal 31/12/2026 al 31/12/2031 con un bullet di 9.612.883,68. Le condizioni economiche del mutuo IPI non sono variate mentre quelle di ISI hanno incorporato un incremento dello spread da 200 bp a 300 bp.

Entrambi i mutui avevano derivati di copertura collegati, descritti nei precedenti bilanci , e anche questi sono stati adeguati alle nuove caratteristiche dei mutui. Gli attuali strumenti di copertura sono rispettivamente:

un Collar, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 30/11/2017 a data finale 30/11/2030. Il cap è Euribor 3 mesi fixing 365 al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi fixing 365 al 1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2017 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di Euro 7.140.623,64 totalmente efficace e contabilizzata tra le componenti del conto economico e trova rappresentazione all'interno del patrimonio netto in una specifica riserva intitolata " Riserva di copertura flussi di cassa";

un Interst Rate Swap, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 31/12/2017 e data finale 31/12/2031. Il tasso è pari a 1,27% base Euribor 3 mesi fixing 365. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2017 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di Euro 731.082,10 e comprende la quota inefficace della copertura, contabilizzata negli oneri finanziari e pari a Euro 129,07. La quota efficace è invece contabilizzata tra le componenti del conto economico complessivo e trova rappresentazione all'interno del patrimonio netto in una specifica riserva intitolata " Riserva di copertura flussi di cassa";

I finanziamenti Intesa San Paolo gravano sugli immobili di Pavia e alcune unità immobiliari in Milano, Corso Magenta (in precedenza sull'immobile in Villastellone) con un rimborso annuale graduale con scadenza 31.12.2018 e 31.12.2022.

16.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Ridass.	31.12.17
Banco Popolare (scad. 30/11/2030)	8.006		(3.114)		2.195	1.997
Unicredit (scad.31/12/2019)	160		(159)		158	159
Unicredit	96		(96)			-
Banco Popolare di Milano	198		(203)		282	197
Banco Popolare di Milano	50		(50)			-
Banco Popolare di Milano (scadenza 31/12/2020)	446		(445)		456	457
Banco Popolare di Milano (scadenza 31/12/2020)	623		(623)		640	640
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	2.158		(1.871)		2.795	3.082
Banco Popolare	-	1.501				1.501
Banco Popolare di Sondrio a revoca	7.719		(1.971)			5.748
Banco Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	727		(727)		547	547
Banco Popolare ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2031)	2.165		(2.276)		731	620
Veneto Banca (scadenza 31/03/2021)	-					-
Veneto Banca (scadenza 31/03/2027)	580		(638)		655	597
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2023)-quota a breve	212		(212)		219	219
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018)	1.000		(1.040)		717	677
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	500		(306)		180	300
Banca delle Marche (scad. 31/12/2015)	-					-
Unicredit (P101)	-					-
Banca Alpi Marittime (L100)	-	378				378
Cassa di Risparmio di Em. Mantova (scad. 30/06/2018)	105		(104)		54	55
Monte dei Paschi di Siena (AEG)	-	48				48
Monte dei Paschi di Siena (AEG) - Anticipo fatture	-	110				110
Banco Popolare (Arc) - Mutuo	-	490				490
Banco Popolare (Arc) - Anticipo fatture	-	340				340
Banco Popolare (Arc) - Anticipo fatture	-	440				440
Monte dei Paschi di Siena (Arc) - Anticipo fatture	-	147				147
Totale debiti finanziari correnti	24.745	3.454	(18.829)	-	9.379	18.749

La voce include le quote a breve dei finanziamenti a medio-lungo termine e alcune aperture di credito a breve termine.

La voce include anche il finanziamento con Banco Popolare di Sondrio a revoca con rimborso legato alla vendita frazionata dell'immobile di Via Manzoni n.44 a Milano, regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale (spread 500 b.p.). A garanzia di tale finanziamento è stata iscritta un'ipoteca sull'immobile.

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi alle linee di credito delle Società acquisite.

I decrementi sono relativi al rimborso delle quote in scadenza nell'esercizio.

16.3 Passività per locazioni finanziarie non correnti

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per alcuni immobili in capo alla IPI S.p.A. (Immobile Venezia, Padova):

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.17
Finanziamento immobile (leasing) Venezia	12.045		(280)	(616)	11.149
Finanziamento immobile (leasing) Padova	6.453		(153)	(341)	5.959
Finanziamento Casse (leasing) Padova	43			(43)	-
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	18.541	-	(433)	(1.000)	17.108

I decrementi sono relativi alla rimodulazione del piano di ammortamento del leasing.

16.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.16	Incretanti	Decrementi	Ridass.	31.12.17
Finanziamento immobile (leasing) Venezia	1.192		(1.192)	616	616
Finanziamento immobile (leasing) Padova	639		(639)	341	341
Finanziamento Casse (leasing) Padova	47		(46)	43	44
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	1.878	-	(1.877)	1.000	1.001

Per quanto riguarda la suddivisione del debito secondo le scadenze future si rimanda alla nota 9.

16.5 Posizione finanziaria netta consolidata

	(Importi in migliaia di euro)	31.12.2017	31.12.2016
A.	Cassa	76	56
B.	Altre disponibilità liquide:		
	- c/c bancari e postali	15.450	42.213
	- di cui v/parti correlate	-	-
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	4.708	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	20.234	42.269
E.	Crediti finanziari correnti	-	1.304
	- di cui v/ terzi	-	1.304
	- di cui v/parti correlate	-	-
	- di cui v/collegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(7.956)	(7.865)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(11.794)	(18.758)
H.	Altri debiti finanziari correnti	-	-
	- di cui v/parti correlate	-	-
	- di cui v/altri	-	-
	- di cui v/banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(19.750)	(26.623)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	484	16.950
K.	Debiti bancari non correnti	(144.734)	(150.771)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(17.108)	(18.541)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(161.842)	(169.312)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(161.358)	(152.362)

La posizione finanziaria netta è negativa di 161,4 milioni di euro nel 2017 rispetto al 152,4 milioni di euro del 2016. La variazione è da imputare agli investimenti effettuati nell'anno.

L'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine e consente al Gruppo IPI di operare per una valorizzazione degli immobili nel tempo.

Grazie alla modulazione dei piani di ammortamento dei finanziamenti, nel 2018 saranno da rimborsare 11 milioni di euro di quote capitale di mutui o finanziamenti rispetto ai 17 milioni del 2017, e la Società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi.

Per far fronte è disponibile la liquidità e si sta operando per l'ottenimento di nuove linee di credito con l'unico scopo di strutturare correttamente utilizzo di risorse finanziarie a medio lungo termine con investimenti a medio lungo termine.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e su circa la metà dell'ammontare del debito, il rischio variazione tassi di interesse è coperto con adeguati contratti derivati.

Il Loan to Value (debito finanziario / fair value degli immobili) del 58% a fine 2017 (62% al 2016) è un indice sostenibile.

17. T.F.R. E ALTRI FONDI RELATIVI AL PERSONALE

(in milioni di euro)	31.12.16	Corsi	Importi	Cassa/Borsa	Utilizzo	Altri	Previdenza	31.12.17
TFR	1.820	304	(8)	197	(259)	1.805	-	3.951
Totale Fondo TFR	1.839	304	(8)	197	(259)	1.805	-	3.951
Fondo premi Infortuni	20	5	-	197	-	-	-	222
Fondo premi malattia	174	4	-	14	-	-	-	222
Totale altri fondi relativi al personale	264	9	-	211	-	-	-	444
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	2.093	313	(8)	408	(259)	1.805	-	4.395

Il Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per le Società che hanno avuto nel 2006 un numero medio di dipendenti inferiore alle 50 unità, per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Method (PUCM), articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni;
- è stata definita la passività per la società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;

- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

Per le Società che hanno avuto nel 2006 un numero medio di dipendenti uguale o superiore alle 50 unità, per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Value of Accrued Benefits (VAB), secondo la quale la valutazione del Fondo, secondo lo IAS 19, deve essere effettuata proiettando, con criteri demografico-attuariali, il TFR civilistico alla data di valutazione alla presumibile data di uscita di ciascun dipendente, tenendo conto delle future rivalutazioni.

Tale importo deve essere attualizzato, sempre secondo le disposizioni dello IAS 19, alla data di valutazione, senza il calcolo del pro-rata (anni di TFR maturati/anni complessivi di TFR). Ciò in quanto la Legge Finanziaria 2007 prevede che quanto matura dall'1.01.2007 debba essere versato, a seguito della scelta del dipendente, o a un Fondo Pensione oppure al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2016 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2016 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	10,81%	5,11%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita	1,50% annuo	1,50% annuo
Tasso di attualizzazione (2)	0,89%	1,62%

(Curva Eur Composite AA al 31.12.2017)		
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

(1) Per le società con un numero di dipendenti medio nel 2006 inferiore alle 50 unità, tale probabilità è stata posta pari al 70% (massimo consentito per legge). Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 uguale o superiore alle 50 unità Tale percentuale è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2017 possa ben interpretare il fenomeno dell'anticipazione, nel suo complesso.

(2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite AA al 29.12.2017, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che la Curva Eur Composite AA è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating AA, appartenenti a diversi settori tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

Gli utili /perdite attuariali, secondo quanto previsto dagli emendamenti allo IAS 19, in vigore dall'1/1/2013, sono stati contabilizzati tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR	Altri fondi	Totale 31.12.17
Costo	304	5	309
Oneri finanziari	(9)	-	(9)
Utili/perdite attuariali	197	-	197
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	492	5	497

18. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI**18.1 Fondi rischi ed oneri**

(in migliaia di euro)	31.12.16	Accantonam.	Utilizz.	Proveniz.	Altre vaz.	31.12.17	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	823	20	(523)	(300)	-	20	20	-
Cause con dipendenti dimessi	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondi rischi dipendenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per 231	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	13.977	-	(136)	-	-	13.841	13.841	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri ABC	-	-	-	-	11	11	11	-
Totale altri fondi rischi	14.800	20	(659)	(300)	11	13.872	13.872	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	14.800	20	(659)	(300)	11	13.872	13.872	-

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi; nei casi in cui la durata della garanzia o il momento stimato relativo alla chiusura della vertenza fosse superiore ai 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio, si è proceduto alla attualizzazione dei relativi valori.

Nell'esercizio i decrementi più significativi riguardano 180 mila euro e 500 mila euro per i contenziosi in corso. Si veda paragrafo contenziosi della relazione sulla gestione.

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 13.841 migliaia si riferisce:

- per euro 2.690 migliaia ad un importo stanziato nel 2007 dalle società IPI S.p.A. (euro 990 migliaia), ISI S.r.l. (euro 1.500 migliaia) e Lingotto Hotels S.r.l. (euro 200 migliaia), a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza;
- per euro 4.105 migliaia all'accantonamento effettuato nel 2008 dalla Società IPI S.p.A. (euro 3.916 migliaia) e dalla Società Frala S.r.l. (euro 189 migliaia) - incorporata nel 2010 da IPI S.p.A. - a seguito di verifiche dell'Agenzia delle Entrate;
- per euro 7.000 migliaia all'accantonamento di IPI S.p.A., per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società. Per ulteriori informazioni si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione.
- per euro 46 migliaia all'accantonamento per l'accertamento IMU su alcuni immobili

Le imposte differite sono presentate al netto nelle attività per imposte anticipate.

19. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

La variazione della voce in oggetto è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Depositi cauzionali	389	350	39
Altri debiti	2.802	-	2.802
Totale debiti vari e altre passività non correnti	3.191	350	39

La voce "Altri Debiti" recepisce la valorizzazione dell'eventuale esercizio delle Put in essere su Arcotecnica S.r.l. per euro 602 migliaia, su Groma per euro 1.251 migliaia e su su Arcoengineering S.r.l. per euro 949 migliaia registrata in contropartita ad una riserva di patrimonio netto (si veda il principio sulle Passività da aggregazioni aziendali alla nota 2.5). Il valore della put è stato calcolato attualizzando ad un tasso di interesse risk-adjusted la stima del pagamento futuro in caso di esercizio.

20. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	9.599	5.031	4.568
<i>Debiti verso parti correlate</i>		<i>74</i>	<i>(74)</i>
Totale debiti commerciali	9.599	5.105	4.494

L'aumento dei saldi è da ricondursi alle normali dinamiche dell'attività e dei pagamenti e all'acquisizione delle nuove Società effettuate nel corso dell'esercizio 2017. Il decremento verso le parti correlate è in prevalenza relativo al Consorzio Lingotto.

21. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	357	261	96
Irap	4	2.480	(2.476)
debiti accertamento fiscale contestato	1.860	2.126	(266)
Altre imposte	2.661	3.775	(1.114)
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	4.882	8.642	(3.760)
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	790	421	369
Debiti vari verso dipendenti	1.111	561	550
Debiti vari verso azionisti	37	37	-
Debiti vari verso amministratori	-	-	-
Capare acquisto immobili	3.118	-	3.118
Incentivi all'esodo	367	693	(326)
Debiti vari terzi	1.805	1.834	(29)
<i>Debiti vari parti correlate</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Totale debiti diversi	6.438	3.125	3.313
Ravel e risconti passivi	529	401	128
Totale debiti vari e altre passività correnti	12.639	12.589	50

Le caparre si riferiscono ai preliminari stipulati per la vendita di appartamenti in Torino di Via Lagrange e di Palazzo 900 della società Progetto 101.

Gli importi più rilevanti della voce "Debiti vari terzi" sono il residuo di euro 233 migliaia da corrispondere al fallimento di Immobiliare 2004 conseguentemente a transazione sottoscritta nel corso dell'esercizio, debiti per interessi da liquidare per euro 200 migliaia, il debito verso clienti per c/c attivi per euro 267 migliaia e anticipi da clienti per euro 830 migliaia.

22. COMPOSIZIONE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Di seguito l'esposizione del valore contabile e del fair value, compreso il relativo livello della gerarchia del fair value, relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2017 ed al 31 dicembre 2016. Sono escluse le informazioni sul fair value delle attività e delle passività finanziarie non valutate al fair value, quando il valore contabile rappresenta una ragionevole approssimazione del fair value.

31 dicembre 2017	Composizione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
	Attività finanziarie per il proprio conto	Debiti finanziari	Passività finanziarie derivanti da strumenti derivati	Debiti di portafoglio derivati al fair value	Credito contabile	Credito contabile		Fair Value	Fair Value
	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17		31.12.17	31.12.17
ATTIVITA'									
Debiti finanziari	428				428		428		0
Debiti commerciali		920			920				0
Altri crediti (*)		40			40				0
Debiti finanziari		920			920				0
Totale attività finanziaria	428	960	0	0	1.348	0	428	0	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			7.722	7.722	7.722	9.900		7.722	0
Debiti commerciali			939		939				0
Passività per operazioni straordinarie	267								267
Altri crediti (*)			233		233	30			0
Totale passività finanziaria	267	0	8.894	7.722	8.894	10.230	7.722	7.722	267

(*) In base ai dati finanziari e ai dati contabili, sono passività, sono attività, sono attività, sono attività non finanziarie.

31 dicembre 2016	Composizione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
	Attività finanziarie per il proprio conto	Debiti finanziari	Passività finanziarie derivanti da strumenti derivati	Debiti di portafoglio derivati al fair value	Credito contabile	Credito contabile		Fair Value	Fair Value
	31.12.16	31.12.16	31.12.16	31.12.16	31.12.16	31.12.16		31.12.16	31.12.16
ATTIVITA'									
Debiti finanziari									0
Debiti commerciali		830			830				0
Altri crediti (*)		30			30				0
Debiti finanziari		830			830				0
Totale attività finanziaria	0	860	0	0	860	0	0	0	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			7.722	7.722	7.722	9.900		7.722	0
Debiti commerciali			939		939				0
Altri crediti (*)			233		233	30			0
Totale passività finanziaria	0	0	8.894	7.722	8.894	10.230	7.722	7.722	0

(*) In base ai dati finanziari e ai dati contabili, sono passività, sono attività, sono attività, sono attività non finanziarie.

23. RICAVI

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Vendite immobili	5.694	118.000	(112.306)
Canoni di locazione	8.516	9.914	(1.398)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	11.308	907	10.401
Intermediazione immobiliare e creditizia	3.484	2.280	1.204
Prestazioni alberghiere	11.973	12.159	(186)
Recupero spese	1.157	1.196	(39)
Totale ricavi	42.132	144.456	(102.324)

24. ALTRI PROVENTI

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Proventi diversi	1.911	705	1.206
Totale altri proventi	1.911	705	1.206

25. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Spese societarie e di gestione	893	285	608
Spese consorzio	1.362	1.816	(454)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	11.085	3.476	7.609
Materie di consumo	1.084	1.023	61
Prestazioni servizi Hotels	1.894	1.891	3
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	340	466	(126)
Spese condominiali	528	140	388
Utenze e altre spese	1.168	1.284	(116)
Manutenzioni	1.523	809	714
Canoni concessione parcheggi pubblici	542	555	(13)
Pubblicità e promozione	582	472	110
Noleggi	815	192	623
Assicurazioni	240	223	17
Commissioni bancarie	475	299	176
Locazioni passive	212	119	93
Prestazioni sistemiche	78	82	(4)
Acquisto immobili	-	10.850	(10.850)
Totale acquisti e servizi esterni	22.821	23.982	(1.161)

L'elevato incremento della maggior parte delle voci è stato determinato dalle acquisizioni avvenute durante l'esercizio in particolar modo per quanto riguarda la voce "consulenze e prestazioni riferite alle aree di business".

26. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Stipendi	9.313	6.500	2.813
Oneri sociali	2.133	1.861	272
Quota TFR e altri fondi del personale	373	293	80
Altri costi del personale	39	55	(16)
lavoro Interinale	32	55	(23)
Totale costi del personale	11.890	8.764	3.126

La voce accoglie euro 309 migliaia per compensi ad amministratori con cariche operative.

L'elevata differenza negli stipendi è dovuta all'inserimento dei costi dei dipendenti delle società acquisite.

Il numero medio dei dipendenti distinti per categoria è stato:

	2017	2016	Variazione
Direnti	11,92	7,10	5
Impiegati/Quadri	167,64	95,20	72
Operai	66,42	42,80	24
Totale	245,98	145,10	101

27. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
IMU	1.738	1.917	(179)
Imposte di registro	915	164	751
Altre imposte indirette	360	381	(21)
Multe e penali	40	64	(24)
Oneri e sanzioni	105	936	(831)
Oneri diversi di gestione	510	125	385
Totale altri costi operativi	3.668	3.587	81

28. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Accantonamento cause legali	-	863	(863)
Accantonamento fondo svalutazione crediti	181	36	145
Totale accantonamento fondi	181	899	(718)

29. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Proventizzazione TFR integrativo	-	-	-
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(300)	(46)	(254)
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi	-	(4)	4
Totale rilascio fondi	(300)	(50)	(250)

30. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La "Variazione delle rimanenze" è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Magazzino	(3.156)	(51.904)	48.748
Variazione delle rimanenze immobili	(3.156)	(51.904)	48.748
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo		8	(8)
Totale variazione delle rimanenze	(3.156)	(51.896)	48.740

Variazione riconducibile alla vendita di alcune unità immobiliari a Milano, a incrementi per acquisti o sviluppi immobiliari combinata con svalutazioni. Le svalutazioni per circa euro 2 milioni si riferiscono agli immobili di Padova, Milano C.so Magenta e Via Manzoni.

31. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	424	153	271
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	2.264	1.902	362
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	-	-	-
Totale ammortamenti	2.688	2.055	633

32. RIPRISTINI / SVALUTAZIONI DI VALORE DI ATTIVITA' NON CORRENTE

Non ci sono state movimentazioni

33. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

33.1 Proventi finanziari

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Interessi correlate	-	-	-
Interessi terzi	51	-	51
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	-	-	-
Interessi banche	1.051	715	336
Proventi da variazione fair value	301	-	301
Proventi su titoli realizzati	2.474	-	2.474
Totale proventi finanziari	3.877	715	3.162

L'incremento è relativo alla remunerazione tra lo 0% e il 2% della liquidità depositata su conti correnti bancari liberi ed alla rilevazione di un'insussistenza di una rata di leasing per euro 811 mila euro registrata nella voce Interessi banche. L'attività di negoziazione di titoli ha generato sia proventi realizzati che proventi derivanti dalla valutazione degli stessi al FVTPL.

33.2 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Interessi banche	3.374	4.303	(929)
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	1.858	2.328	(470)
Rilascio riserva per vendita IRS		1.535	(1.535)
Vendita IRS		810	(810)
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura		87	(87)
Interessi lending finanziari	400	461	(61)
Interessi Prestito Obbligazionario	1.293	1.386	(93)
Interessi correlate		-	-
Oneri finanziari TFR e altri fondi del personale		-	-
Interessi passivi terzi	-	62	(62)
Oneri finanziari diversi - Titoli	1	-	1
Totale oneri finanziari	6.926	10.972	(4.046)

Al 31 dicembre 2017 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

34. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017 e 2016 sono:

(migliaia di euro)	2017	2016	Differenza
Imposte correnti - IRAP	413	2.759	(2.346)
Imposte correnti IRES	84	-	84
Imposte esercizi precedenti	(14)	(98)	84
Imposte su reddito differite	(4.145)	(375)	(3.770)
Totale imposte sul reddito del periodo	(3.662)	2.286	(5.948)

Le imposte su reddito differito sono principalmente relative al riconoscimento della fiscalità differita attiva su una parte degli interessi non dedotti e delle perdite fiscali progressive, precedentemente non riconosciute, calcolata entro il limite degli imponibili futuri prevedibili ad oggi al netto dell'effetto di fiscalità differita passiva sulle scritture di consolidamento.

Le imposte rilevate nelle altre componenti del conto economico complessivo sono riportate nella nota successiva.

35. UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

L'importo riguarda la variazione della passività netta per benefici definiti e le perdite registrate sugli strumenti di copertura dei flussi di cassa ed è pari all'importo efficace iscritto in una riserva specifica del Patrimonio Netto al netto della quota imputabile all'esercizio in corso. Si veda nota 15.

Tali importi sono esposti al netto dei relativi effetti fiscali che ammontano a euro 38 migliaia con riferimento alla passività per benefici definiti e a euro 33 migliaia per gli strumenti di copertura dei flussi di cassa.

36. DETTAGLI RENDICONTO FINANZIARIO

36.1 La variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale può essere così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	2.285	2.093	192
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	2.285	2.093	192

36.2 La variazione dei crediti commerciali e vari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Crediti commerciali	4.891	3.205	(1.686)
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Crediti vari correnti	4.791	3.137	3.346
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Crediti vari non correnti	80	82	2
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Totale crediti commerciali e vari	9.762	11.424	1.662

36.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Rimanenze	144.607	145.808	1.201
Totale rimanenze	144.607	145.808	1.201

36.4 La variazione dei debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Debiti commerciali	6.711	5.305	1.406
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Debiti vari correnti	9.503	12.589	(3.086)
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Imposte pagate	-	-	268
Debiti vari non correnti	3.191	350	2.841
Totale debiti commerciali e vari	19.405	18.044	1.629

La variazione dei debiti correnti è riferibile alle politiche di autofinanziamento intervenute nel corso dell'esercizio.

36.5 La variazione dei fondi rischi ed oneri può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	31.12.17	31.12.16	Differenza
Fondi rischi ed oneri	14.134	14.800	(666)
Totale fondi rischi ed oneri	14.134	14.800	(666)

Nel corso dell'esercizio il fondo ha assunto la natura di debito. Si veda commento ai contenziosi tributari nella Relazione sulla Gestione.

36.6 La variazione dei debiti finanziari può essere così riepilogata:

Movimentazione Debiti Finanziari	2017
saldo debiti 2016	195.935
movimenti non monetari che hanno concorso all'aumento del debito - Proventi	-
movimenti non monetari che hanno concorso alla diminuzione del debito - Proventi	(811)
movimenti non monetari che hanno concorso all'aumento del debito - Oneri	147
movimenti non monetari che hanno concorso alla diminuzione del debito - Oneri	(474)
Variazione FV Derivati	137
rimborso per vendita immobili	(5.383)
rimborso per ammortamento	(17.340)
rimborso bond	(1.900)
Totale rimborsi	(22.486)
Incremento per acquisizioni	2.779
incremento per nuovi finanziamenti	5.000
Incremento finanziamenti correnti	1.501
	181.592

37. IMPEGNI E RISCHI

38.1 Garanzie prestate

	31.12.2017	31.12.2016
Garanzie personali	95.511	95.511
- Fidejussioni a favore di terzi	1.867	1.867
- Fidejussioni IPI a favore di controllate	93.644	93.644
ISI per finanziamento Banco Popolare (ex Credito Bergamasco) 82.500		
Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo 11.144		
Garanzie reali	437.506	437.506
Pegni	17.831	17.831
- ISI quote Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA	67	67
- ISI azioni Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA	500	500
- IPI quote Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA	17.264	17.264
Ipoteche	406.404	419.675
- ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco) 60.000		
- IPI Banco di Sardegna 7.207		

- Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA	34.000		
- Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA	145.000		
- Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA	21.000		
- Lingotto Hotels per fin. Banca Popolare Milano	14.000		
- Lingotto Hotels fin. B.P.M. per Lingotto 2000	10.000		
- Manzoni 44 S.r.l. Banca Popolare di Sondrio	9.518		
- IPI Banca Intesa Sanpaolo	3.300		
- IPI Banca Intesa	18.000		
- Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo	15.750		
- Ghiac Srl – Banco Popolare di Sondrio	7.662		
- IPI – Equitalia	33.937		
- IPI – Obbligazionisti	27.030		
Impegni		200	200
- IPI impegno all'acquisto di immobili		200	200

Nel corso dello scorso esercizio si sono acquisiti due incarichi a vendere qualificanti l'attività d'intermediazione da un Cliente importante per lo sviluppo commerciale dell'attività. Questi incarichi sono riferiti al frazionamento di un immobile a Milano e a unità immobiliari sparse per l'Italia. La società si è impegnata ad acquistare parte degli immobili nel caso entro la fine del 2020 l'attività d'intermediazione non vada a buon fine. L'incarico è stato assunto dopo aver ben ponderato la vendibilità e i tempi assumendo un potenziale impegno di acquisto, ritenuto remoto per quanto detto, che vale, alla fine del presente esercizio, circa 10 milioni di euro.

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate e i saldi di fine periodo.

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2017 ed all'esercizio 2016.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e oltre proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Commercio vari	Debiti Commercio Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTICORRELATE									
IPIS.p.A./Omnia Valenza S.r.l.	2017								
	2016	22				6			
IPIS.p.A./M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2017						(9)		
	2016						(1)		
Agire S.r.l./CIPAGLP	2017					400			
	2016								
Agire S.r.l./Venere S.r.l.	2017								
	2016	5				5			
IPIS.p.A./Studio Segre	2017		(86)				(5)		
	2016		(20)				(67)		
Manzoni 44 S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2017					7			
	2016					7			
Agire S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2017		-	-	-	-	-	-	-
	2016	30	-	-	-	30	-	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2017		(858)				-		
	2016		(830)				-		
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2017		(1.090)				(48)		
	2016		(1.150)						
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto	2017		(140)			2			
	2016		(109)				(3)		
IPIS Intermediazione S.r.l./M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2017								
	2016					2			
IPIS Intermediazione S.r.l./Studio Segre	2017		(12)				(4)		
	2016		(5)			1	(2)		
Agire S.r.l. / Studio Segre	2017		(10)				(4)		
	2016		(9)						
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre	2017		(2)						
	2016								
Lingotto Parking S.r.l. / Studio Segre	2017		(3)				(1)		
	2016		(8)				-		
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre	2017		(19)				(2)		
	2016		(9)				(2)		
IPIS.p.A./Directa S.I.M.p.A.	2017		(10)					73	
	2016								
Imultipli S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2017	-	(2)	-	-			-	-
	2016	-	(1)	-	-			-	-
Arcoetecnica S.r.l./ATG Group S.r.l.	2017	8				26		17	(127)
	2016							-	
Arcoengineering S.r.l./ATG Group S.r.l.	2017	49	(102)					33	(156)
	2016							-	
Arcoengineering S.r.l./WT Partnership S.r.l.	2017	62				22			
	2016							-	
EPF S.r.l./ATG Group S.r.l.	2017							3	
	2016							-	
TOTALE CORRELATE	2017	119	(2.414)	-	-	437	(65)	126	(283)
	2016	67	(2.282)	-	-	61	(75)	-	-

I dirigenti con responsabilità strategiche hanno ricevuto nell'anno 2017 compensi pari a 300 mila euro (300 mila euro nel 2016).

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite e le prestazioni di servizi tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2017 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti. Il Consiglio di Amministrazione in data 30 novembre 2010 ha approvato la disciplina sulle operazioni con parti correlate, ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, che prevede tra l'altro che il Consiglio di Amministrazione adotti procedure

contenenti regole che assicurino la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate.

Rapporti con la società controllante diretta e i soggetti che indirettamente controllano IPI

IPI Domani S.p.A. – Interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. e di quest'ultima il dott. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale - ha il controllo di IPI essendo titolare del 94,785 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2017 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI DOMANI S.p.A.

Nel corso dell'esercizio con l'azionista indiretto di controllo Dott. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, di utilizzo di piattaforme di trading on line, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 76 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 5 mila euro circa.

38. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato: derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse e dei corsi dei titoli detenuti per la negoziazione;
- Il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e i titoli detenuti per la negoziazione. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti non finanziari, come debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

Si rinvia alla nota 22 per il dettaglio sulla classificazione contabile e fair value di attività e passività finanziarie.

RISCHIO DI MERCATO

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso d'interesse identifica la variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbero determinare maggiori oneri finanziari a carico del Gruppo.

Il Gruppo ha un indebitamento finanziario di circa 181 milioni di euro, compresi i leasing finanziari, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi), fatta eccezione per il prestito obbligazionario che è a tasso fisso del 7%.

L'indebitamento è costituito per circa l' 80% da mutui o leasing strutturalmente a medio-lungo termine che hanno finanziato l'acquisto degli immobili, per lo più locati a terzi, con canoni che si adeguano in base alla variazione dei prezzi al consumo.

Ne consegue che i tassi di interesse e i canoni di locazione non sono correlati, e non essendo tutti gli immobili locati, si determina così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per il Gruppo IPI che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito. Peraltro anche gli indici-parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi. Tale rischio si è attenuato quest'anno in seguito all'operazione di rinegoziazione dei mutui con Banco Popolare realizzata con l'obiettivo di ottenere un migliore compatibilità del servizio del debito rispetto ai proventi di locazione degli immobili finanziati.

L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento al peso di 100 basis point sull'indebitamento al 31.12.2017 di circa 74 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 0,7 milione di euro.

In questo scenario IPI continua a ritenere doverosa una copertura del rischio variazione tassi di interesse su una parte del debito finanziario, in un momento nel quale la curva dei tassi di interesse a lungo era a un punto relativamente basso e il differenziale tra tassi a breve e tassi a lungo termine, ridotto rispetto ai periodi precedenti. Nel corso del 2017 si è anche ritenuto opportuno allungare i piani di ammortamento sostituendo conseguentemente gli strumenti in essere con altri più adeguati, efficaci e in linea con le nuove scadenze

Al momento con la decisione di copertura di circa il 50% dell'indebitamento si è voluto stabilizzare una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero di fluttuare il restante 40% (il prestito obbligazionario non è soggetto al rischio tasso) tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2017 sono in essere due diversi contratti per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 21,5 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 68,3 milioni di euro della società IPI S.p.A..

Con IRS si è tradotto il tasso variabile in un tasso fisso ad un livello ritenuto migliorativo rispetto al tasso di rendimento dell'immobile che il mutuo è andato a finanziare, facendo venir meno così ogni aleatorietà nel costo del debito.

Con il Collar si è mirato all'obiettivo di fissare un "cap" del 2,5%, sostenibile dalla redditività dell'immobile, ottenendo un floor del 1,94%.

Nell'esercizio 2017 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente sono diminuiti del 35%. La riduzione degli oneri per circa il 20% è conseguente sia all'andamento dei tassi sia alla riduzione dell'indebitamento, per la restante parte è attribuibile all'impatto della chiusura dell'IRS nel 2016.

Rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione

Il Gruppo è esposto al rischio per le variazioni dei prezzi di mercato, derivante dai titoli di capitale classificati al FVTPL. La direzione aziendale del Gruppo monitora il mix di titoli di debito e di capitale del portafoglio investimenti sulla base degli indici di mercato. Gli investimenti significativi inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

L'obiettivo principale della strategia di investimento del Gruppo è di ottenere il massimo rendimento dagli investimenti al fine di finanziare almeno parzialmente gli investimenti nell'attività immobiliare. Alcuni investimenti sono valutati al FVTPL in quanto il loro andamento è monitorato costantemente e sono gestiti in base al fair value.

RISCHIO DI CREDITO

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, considerato l'ammontare, seppur cresciuto con l'acquisto di Groma – ArcoTecnica-ArcoEngineering, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Si rinvia alla nota 10.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 127.027 migliaia di euro (compresi 93.444 migliaia di euro di garanzie prestate in favore delle controllate e 1.717 migliaia di euro prestate a favore di compagnie di assicurazione nell'interesse di società cedute) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

RISCHIO DI LIQUIDITA'

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

Per ridurre il rischio di crisi di liquidità sono stati assunti finanziamenti a medio lungo termine in sostituzione di quelli a breve termine e in scadenza, il che consente di gestire e programmare i flussi di cassa riducendo così i rischi.

Con riferimento all'attività ordinaria, il Gruppo adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie del Gruppo – nell'esercizio 2017 e in quello precedente - sono riportate nelle tabelle seguenti dalle quali risulta evidente l'allungamento della scadenza media del debito

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2017	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	-	18.749	44.014	92.848	155.611
Debiti finanziari per strumenti di copertura	-	-	7.872	-	7.872
Debiti locazioni finanziarie	-	1.001	4.255	12.853	18.109
Debiti commerciali terzi	9.599	-	-	-	9.599
Debiti commerciali verso correlate	-	-	-	-	-
Altri debiti (*)	292	3.118	829	-	4.239
Totale passività finanziarie	9.891	22.868	56.970	105.701	195.430
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-	-	-	-	-
Crediti finanziari verso terzi	-	4.708	-	-	4.708
Crediti commerciali terzi	11.632	1.597	-	-	13.229
Fsc	-	(1.597)	-	-	1.597
Altri crediti terzi (*)	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	15.528	-	-	-	42.269
Totale attività finanziarie	27.158	4.708	-	-	58.609
Esposizione netta al 31 dicembre 2017	17.267	(18.160)	(56.970)	(105.701)	(136.821)
(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari					
(migliaia di euro)					
31 dicembre 2016	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	-	24.745	70.549	64.752	160.046
Debiti finanziari per strumenti di copertura	-	-	7.735	-	7.735
Debiti locazioni finanziarie	-	1.878	18.541	-	20.419
Debiti commerciali terzi	5.105	-	-	-	5.105
Debiti commerciali verso correlate	-	-	-	-	-
Altri debiti (*)	764	1.070	350	-	2.184
Totale passività finanziarie	5.869	27.693	99.175	64.752	207.489
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-	-	-	-	-
Crediti finanziari verso terzi	-	1.304	-	-	1.304
Crediti commerciali terzi	3.205	1.414	-	-	4.619
Fsc	-	(1.414)	-	-	1.414
Altri crediti terzi (*)	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	42.269	-	-	-	42.269
Totale attività finanziarie	45.474	1.304	-	-	46.778
Esposizione netta al 31 dicembre 2016	39.605	(26.389)	(99.175)	(64.752)	(150.711)

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione, dai ricavi dei servizi immobiliari e dalla gestione alberghiera e dei parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze.

Si ritiene che l'esposizione netta sarà coperta dalla normale gestione operativa.

39. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2017.

40. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

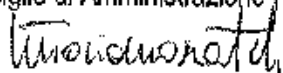
Nel 2017 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine : alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio , al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

41. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Il 10 gennaio 2018 si è chiusa la sottoscrizione della prima tranche del prestito obbligazionario di massimi 20 milioni di euro denominato "IPI S.p.A. 5% 2018 – 2023", destinato a Investitori Professionali.

Ai portatori delle Obbligazioni è riconosciuto un tasso di interesse fisso nominale annuo del 5%, con cedola semestrale. Il Prestito ha durata di 5 anni, con scadenza il 10 gennaio 2023, e sarà oggetto di ammortamento, a partire dal 10 gennaio 2020, con rate annuali del 10% - 10% - 30% - 50% del valore nominale. Le Obbligazioni sono interamente garantite da un'ipoteca di secondo grado, costituita, ai sensi dell'articolo 2831 del Codice Civile, dalla società Lingotto 2000 S.p.A. e dalla società Lingotto Parking S.r.l., società controllate dall'Emittente che intervengono quali terzi datori di ipoteca, mediante l'Atto di Ipoteca, sui diritti e beni immobili ivi descritti. Le obbligazioni rivenienti dal prestito obbligazionario sono quotate sul segmento professionale denominato "Mercato ExtraMOT PRO" organizzato e gestito da Borsa Italiana.

13 marzo 2018

Il Consiglio di Amministrazione




Via Manzoni 44 - Milano



ALLEGATI



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO
Telefono +39 011 8395144
Email it-finauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
IPI S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Come richiesto dalla legge, la società ha inserito nelle note esplicative i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della IPI S.p.A. non si estende a tali dati.



Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della IPI S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;



- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



IPF S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2017

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base della conoscenza e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 6 aprile 2018

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Bianchi'.

Roberto Bianchi
Socio



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO
Telefono +39 011 8395144
Email it-fmaudit@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
IPI S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo IPI (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2017, del conto economico complessivo consolidato, delle variazioni di patrimonio netto consolidato e del rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IPI al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della IPI S.p.A. per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per

consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo IPI S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



Gruppo IPI
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2017

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 6 aprile 2018

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Bianchi'.

Roberto Bianchi
Socio

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/59

CAPITALE SOCIALE Euro 82.078.066 i.v.

REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCALE

02685530012

SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI MI.MO.SE. S.p.A

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429 COD.CIV.

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 il Collegio Sindacale ha svolto l'attività di vigilanza sulla Società in adempimento dell'incarico affidatogli, osservando le disposizioni di cui all'art. 2429, comma 2, c.c. e tenendo altresì conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza.

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2017, si è riunito sei volte presso la sede della Società, ha partecipato alle quattro riunioni del Consiglio di Amministrazione e all'unica Assemblea, ottenendo dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate. Al riguardo ha verificato che le azioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale e che non

fossero manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità patrimoniale, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea.

In merito alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute dalla Società nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale rileva, inoltre, che il Consiglio di Amministrazione ha reso un'informativa adeguata, rappresentata nella relazione sulla gestione, redatta in conformità di legge, e nelle note al bilancio, documenti cui si rinvia per maggiori dettagli.

La funzione di controllo della regolare tenuta della contabilità e della corretta rappresentazione degli eventi amministrativi è demandata alla Società di Revisione, la quale non ha sottoposto all'attenzione del Collegio Sindacale alcuna eccezione in merito, né ha segnalato situazioni di irregolarità. Si evidenzia, altresì, che con la predetta Società di Revisione, nel corso degli incontri periodici, sono stati effettuati scambi di informazioni in merito alle azioni poste in essere dalla Società.

Il Collegio Sindacale ha valutato, per quanto di sua competenza, l'adeguatezza e il funzionamento dell'assetto organizzativo nonché il rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa; non sono state individuate azioni correttive da suggerire nel merito.

Il Collegio Sindacale ha altresì valutato, per quanto di sua competenza, l'adeguatezza e il funzionamento del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, nonché l'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dalla

Società di Revisione e l'esame dei documenti aziendali; non sono state individuate azioni correttive da suggerire nel merito.

La Società si è dotata di un Codice etico, recante l'insieme dei valori ai quali il Gruppo IPI si ispira nello svolgimento della propria attività, e di un connesso sistema sanzionatorio, predisposto nel rispetto del contratto collettivo applicabile al personale del Gruppo, quale insieme di regole finalizzate alla prevenzione del rischio di reato.

Il Collegio Sindacale ha altresì appurato che le disposizioni impartite alle società controllate, ai fini del corretto flusso di informazioni necessarie alla capogruppo per l'adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla legge, sono efficaci e correttamente eseguite.

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'osservanza delle regole che disciplinano le operazioni con parti correlate ed a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio Sindacale non ha rilasciato pareri ai sensi di legge e non ha avuto notizia nel corso dell'esercizio 2017 di esposti pervenuti alla Società né di denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Bilancio di esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione ha consegnato al Collegio Sindacale in tempo utile ai sensi di legge il bilancio di esercizio al 31/12/2017, sottoposto alla Vostra approvazione, che chiude con un utile netto di Euro 1.292 migliaia (Euro 1.668 migliaia

tenuto conto della variazione netta di *fair value* degli strumenti di copertura dei flussi di cassa).

Il controllo della contabilità e della correttezza tecnica del bilancio di esercizio e di quello consolidato è compito e responsabilità del soggetto incaricato della revisione legale dei conti, KPMG S.p.A., che ha espresso il proprio giudizio positivo senza rilievi con la relazione resa in data odierna, nella quale ha attestato che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea.

Da parte sua il Collegio Sindacale osserva che il bilancio è stato redatto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* (IFRS) emessi dall'*International Accounting Standards Board* e omologati dall'Unione Europea nonché alla legislazione nazionale vigente, ed è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative ed è corredato dalla relazione sulla gestione.

Conclusioni.

Per tutto quanto sopra riferito, considerate anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il Collegio Sindacale, nel precisare di non avere proposte da sottoporre all'Assemblea degli Azionisti, attesta che, nell'ambito della propria attività e per quanto di propria competenza, non ha rilevato

violazioni di legge, irregolarità, fatti censurabili od altre omissioni da evidenziare nella presente relazione.

Il Collegio Sindacale esprime pertanto parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31/12/2017 ed alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio riportata nella relazione sulla gestione.

Ringraziando per la fiducia accordataci, rammentiamo che risulta in scadenza il mandato conferito al Collegio Sindacale, per la nomina del quale il Consiglio di Amministrazione ha già provveduto a convocarVi per le opportune delibere.

Adempiti i doveri istituzionali, è quindi con grande affetto e riconoscenza che si desidera ricordare il Dott. Aldo Milanese, mancato lo scorso 9 gennaio 2018, il quale è stato Presidente del Collegio Sindacale di IPI S.p.A. dal 2012 e Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino dal 2000 al 2016. Una persona ed un professionista di grande spessore, che ha lasciato un indelebile ricordo in tutti coloro che hanno avuto la fortuna di conoscerlo.

Torino, 6 aprile 2018

Il Collegio Sindacale

(Dott. Luigi Nani)

(Dott. Tiziano Bracco)

(Dott.ssa Emanuela Congedo)

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/59

CAPITALE SOCIALE Euro 82.078.066 i.v.

REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCALE

02685530012

SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI MLMO.SE. S.p.A

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO CONSOLIDATO DI GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2017

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2017 che, unitamente alla relazione sulla gestione, viene messo a Vostra disposizione, chiude con un utile di Euro 552 migliaia, un totale attivo di Euro 308.634 migliaia ed un patrimonio netto di Euro 83.326 migliaia.

Il documento è stato consegnato al Collegio Sindacale nei termini di legge, unitamente alla relazione sulla gestione.

Ricordando che la revisione legale dei conti è esercitata da KPMG S.p.A., si osserva quanto segue.

a) Controllo del Bilancio Consolidato

1. Il Bilancio è stato redatto conformemente ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standard Board (IASB) ed omologati dall'Unione Europea.

2. La determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure adottate riflettono le prescrizioni previste dalla legge.
3. I bilanci delle società controllate hanno formato oggetto di esame da parte degli organi e/o soggetti preposti al controllo delle singole società e da parte delle società di revisione nell'ambito delle procedure seguite per la revisione contabile del bilancio consolidato. A tali bilanci non si è dunque esteso il controllo del Collegio Sindacale.

b) Controllo della relazione sulla gestione

1. La relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione che correda il bilancio consolidato e civilistico illustra in modo adeguato la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del gruppo, nonché l'andamento della gestione nel corso del 2017; essa contiene altresì un'adeguata informativa sui rapporti intercorsi tra le società appartenenti al gruppo e sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.
2. Sulla base dei controlli effettuati il Collegio Sindacale ritiene che la relazione sulla gestione sia coerente con il bilancio consolidato.

Avuto riguardo a quanto sopra esposto e alla luce del giudizio senza rilievi espresso nella relazione della società di revisione KPMG S.p.A., rilasciata in data odierna, il Collegio Sindacale dà atto di non avere osservazioni da formulare sul Bilancio Consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2017.

Ringraziando per la fiducia accordataci, rammentiamo che risulta in scadenza il mandato conferito al Collegio Sindacale, per la nomina del quale il Consiglio di Amministrazione ha già provveduto a convocarVi per le opportune delibere.

Adempiuti i doveri istituzionali, è quindi con grande affetto e riconoscenza che si desidera ricordare il Dott. Aldo Milanese, mancato lo scorso 9 gennaio 2018, il quale è stato Presidente del Collegio Sindacale di IPI S.p.A. dal 2012 e Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino dal 2000 al 2016. Una persona ed un professionista di grande spessore, che ha lasciato un indelebile ricordo in tutti coloro che hanno avuto la fortuna di conoscerlo.

Torino, 6 aprile 2018

Il Collegio Sindacale

(Dott. Luigi Nani)

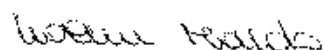
(Dott. Tiziano Bracco)

(Dott.ssa Emanuela Congedo)

Il Presidente

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Aldo Milanese', written over the printed name of the President.

Il Segretario

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luigi Nani', written over the printed name of the Secretary.